

## פרוטוקול ישיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה

ישיבה מספר: 20210002 ביום שלישי תאריך 16/02/21 ד' אדר, תשפ"א בשעה 18:00

### השתתפו:

#### חברים:

- |               |                           |
|---------------|---------------------------|
| ניר ברטל      | - יו"ר הוועדה וראש המועצה |
| אורנה רייטר   | - חברה                    |
| עו"ד אלעד כהן | - חבר                     |
| בועז בגריש    | - חבר                     |
| דורון טישלר   | - חבר                     |

#### סגל:

- |                    |                                    |
|--------------------|------------------------------------|
| אלישבע ליוש        | - מהנדסת המועצה                    |
| אדרי' נדין לומלסקי | - מנהלת רישוי בניה ותכנון סטטוטורי |
| אילנה נגר-אלון     | - מזכירת הועדה                     |

#### מוזמנים:

- |                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| חני בריקמן      | - מבקרת         |
| עו"ד שחר בן עמי | - יועמ"ש המועצה |
| אדריכל יורם רז  |                 |

אורי ריבקין - חב' בלו סקאי

משה יחיאל

### נעדרו

#### חברים:

- |               |                        |
|---------------|------------------------|
| תמר גולן צדוק | - חברה                 |
| אודי וילד     | - חבר ומ"מ יו"ר הוועדה |
| אביבית אבורוס | - חברה                 |
| דוד כץ        | - חבר                  |

#### מוזמנים:

- |                        |               |
|------------------------|---------------|
| אדריכלית נטליה אברבונך | - לשכת התכנון |
|------------------------|---------------|

**נושא לדיון: חב' בלו סקאי - תב"ע 121/23 פארק התעסוקה מגרשים 1 – 3**  
**בקשה לשינוי תכנית הבינוי לשטחים הציבוריים**

**מר ניר ברטל:**

אפשר להעלות ללייב? נדין, יש לי את התוכניות?

**גב' אלישבע ליוש:**

כן.

**מר ניר ברטל:**

משה, מה העניינים? איפה גילי וכולם? אה, לא ראיתי אתכם. אנחנו באוויר? טוב, אנחנו עושים דיון בוועדת תכנון ובנייה בנושא אזור התעסוקה והמסחר של אורנית, בכניסה לכפר קאסם. הסיבה לדיון היום זו בעצם בקשה לשינוי בתוכנית הבינוי שהגיש בעל הקרקע, חברת בלו סקאי, שנמצאים פה אתנו. יורם, אתה בעצם האדריכל, נכון? אני אתן לך רגע להציג את הדברים. אלא אם כן מישוהו רוצה להעיר או להגיד מישוהו לפני? אלישבע, משהו? נדין? לא. אז יורם, הבמה שלך.

**אדר' יורם רז:**

זה דף פתיחה, אפשר להעביר. למי שלא יודע, למי שלא מכיר, המיקום. אנחנו מדברים על גבול כחול בצורה מאוד מוזרה. על הקו הירוק, זה הקו הירוק לשעבר. על הכביש בין כפר קאסם ובין כיכר הכניסה. זה המצב המוצע של התב"ע, של התוכנית המאושרת מאז 2015. זה כביש 5050. ממנו יש כניסה לשטח העיקרי, שכולל שני מגרשים גדולים ואזור של כניסה למגרשים וקצת חנייה. מצפון לכביש יש מגרש קטן. כרגע לא מדובר עליו. אלא מדובר על שני מגרשים היותר גדולים. רגע אחד, לפני שאתה עובר. השטח הירוק מסביב לפרויקט זה מרכיבי ביטחון שנדרשים בכל תוכנית יהודה ושומרון.

התוכנית, התב"ע, מתנה הוצאת היתרי בנייה באישור תוכנית בינוי. באישור שלכם בתוכנית בינוי. האקט הזה נעשה גם כן ב-2015, לפני זמן רב. התוכנית הוצגה לאישורכם ואושרה. ולמה? כדי שנוכל להתחיל לפתח את השטחים הציבוריים. את השטחים של הדרכים והשצ"פים הירוקים היה חייב. אבל לא היה לנו שמץ של מושג אז לגבי המגרשים. מה יהיה טוב לבנות בהם. לא היה יזם עדיין. המרכז למכירת, לשיווק המגרשים יצא הרבה יותר מאוחר. ובכל שלושת המגרשים זכתה חברת בלו סקאי. לשמחתי, ביקשו ממני לתכנן את הבניינים גם בשני המגרשים הראשונים. ותוך כדי תכנון עלו הצרכים של הביצוע של המבנים ושימושיהם, ייעודיהם ושימושיהם.

כמה מילים על תוכנית הבינוי שאושרה. היוזמה או הרצון, השאיפה של המועצה היה למקסם את זכויות הבנייה בתוך הגבול הכחול. באיזה אמצעים נקטה המהנדסת דאז, לריסה? היא הצליחה להקטין מאוד את המרווח של מרכיבי הביטחון ל-8 מטר, וככה להגדיל את המגרשים. דבר שני, מותר לנו לבנות על קו בניין אפס בשלושה צדדים של המגרש. רק מהרחבה הציבורית 5 מטר. אותו דבר פה. קו בניין אפס מסביב. ובהוראות תוכנית הבינוי, אנחנו כתבנו הוראות לתוכנית הבינוי, ניתן להשתמש בדרך הביטחון לצורך השירות התנועתי של המגרשים. אלה נקודות מאוד חשובות. אם מהמגרש צריכים לרדת גם כבישים, כמובן שהאפשרות לנצל את זכויות הבנייה תרד. יש גם הנחיות לגבי עיצוב המבנים, נגיד לזה עוד מעט.

בתוכנית הבינוי המוצעת, אכן הדרכים מסביב הורחבו כדי לאפשר תנועת רכב של משאיות גדולות, עד -

**גב' אורנה רייטר:**

זו התוכנית החדשה או הקודמת?

**אדר' יורם רז:**

זאת התוכנית שתהיה מועצת. זו עדיין לא תוכנית בינוי. זו פנייה אליכם כדי לקבל אישורכם בכלל להגיש תוכנית. כן, זו התוכנית המוצעת. פה גם יש הבניינים כפי שהם היום. עדיין לא גמורים. עדיין אין היתרי בנייה. אבל כפי שכוונת בלו סקאי להגיש אותם. כאן אפשר לראות יותר טוב את דרך הביטחון. זו התוכנית המאושרת. את דרך הביטחון מסביב. גם כן, לריסה דרשה 4 מטר רוחב ולא שלושה מטר. מתוך אותה ראיית דברים. אתם רואים פה רחבה מרכזית, שהיא מגוננת ומרוצפת, וחנייה. השטח הזה כולו מוגדר אדום, זאת אומרת דרך. אבל פה שילוב של מקומות חנייה עם ריצוף, רחבה ציבורית וגניון.

בשוליים, בין דרך הביטחון ובין קו הבניין, ובין הבניין, נשארה רצועה של 2 מטר של גניון. זה מה שנשאר מתוך ה-8 מטר, לפי החתך של פיקוד העורף. יש מפרט של פיקוד העורף, חייבת להישאר הרצועה הזאת. יש הנחיות לגבי עיצוב הבניינים. המבנים עצמם צריכים להיות בחומרים ברי קיימא, אבן, אלומיניום, זכוכית וכו'. בעוד שהחזיתות הפונות אל הרחבה הציבורית, החזית

הזו והחזית הזו, צריכות להיות מעוצבות בקירות מסך של זכוכית איכותית. תוכנית הבינוי והפיתוח המוצעת, עוד נראה את זה קצת מוגדל, היא מרחיבה באופן די משמעותי את הדרכים כדי לאפשר את תנועת המשאיות שדיברתי עליה, סביב כל הפרויקט. היא דורשת גם, היא מציעה ירידה מהכביש, סליחה, רק משפט אחד כללי. בעינינו זה חשוב. השטח יורד דרומה. יש פה ירידה לכיוון דרום. במגרש הזה יש הפרש משמעותי של כ-9 מטר מהנקודה הזו לנקודה הזו. פה קצת פחות, אבל גם פה יש כ-3 מטר מלמעלה למטה. הכוונה של בלו סקיי זה להשתמש בשני מפלסים לגישת רכב. מכאן למפלס קומת הקרקע ומלמטה למפלס המרתף. אותו דבר פה. מכאן למפלס קומת הקרקע ומסביב למטה למפלס קומת המרתף. וככה למקסם ככל שאפשר את השטחים הניתנים לגישת רכב. מאוד משמעותי מבחינת הצרכים שלנו. דבר נוסף. כתוצאה מהתכנון של המבנים, אנחנו מבקשים שינויים במפלסי אפס-אפס של הבניינים. בתוכנית הבינוי לא היה ידוע שנרצה לנצל את המרתפים בגובה כל כך גדול. היום אנחנו מבקשים הגבהה של מפלסי אפס-אפס. גם פה וגם פה.

### מר ניר ברטל:

בכמה? יורם? אתם רוצים להגביה?

### אדר' יורם רז:

כ-3 מטר. אנחנו את זה גם בחתכים. כאן רואים יותר בגדול את המבנה הראשון. את מגרש מס' 1. רואים פה, זו הדרך המקורית. הסלילה המקורית בתוכנית הבינוי. באפור יותר בהיר רואים את ההרחבה הנדרשת או המבוקשת. ההרחבה היא בדרך כלל על חשבון מה שהיה גינן. רצועת גינן. לא כולה אבל חלקה. תיכף נראה מה עושים עם זה. אנחנו רואים פה את גישת הרכב לפריקה ולטעינה אל המחסנים, שנמצאים פה למעלה. פה רואים את המחסן התחתון. זו תוכנית חתוכה שמראה את הקרקע. בזמן שבחזית המערבית יש אגף משרדים, של שלוש קומות מעל הקרקע ומרתפים למטה. התשובה שאנחנו נותנים לנושא של הקטנת הגינן, השטח המגונן, זה גינן של הרצועה בין הדרך ובין הגדר, שלא הייתה קודם. בתוכנית הבינוי, כל השטח בין הכביש, דרך הביטחון, ובין גדר הביטחון היה כורכר. היה שוליים. אנחנו מגננים את כל השטח הזה. לא אושר לנו לעשות שם עצים כמוכן. גם לא שיחים. אבל כן משה עזר לנו והצליח להביא אישור לדשא לכל השטח הזה. אישור הקב"ט. כאן רואים את המגרש השני.

### גב' אורנה רייטר:

אפשר לשאול משהו?

### אדר' יורם רז:

אני מציע שאלות בסוף. אני אשתדל לעבור מהר. במגרש הזה נשאר הרבה יותר ירוק. מאחר והצורה שלו יוצרת כבישים ישרים, הכבישים האלה הרבה פחות רחבים, ואוכל הרבה פחות מהשטח הירוק. פה אני מתייחס לעוד נקודה שאנחנו מבקשים. זה לא כל כך שינוי תוכנית הבינוי, אבל דבר מאוד מעשי. במגרש מס' 1 כבר הוצאתם היתר חפירה, ואכן נחפר הבור. אנחנו מבקשים לאפשר לנו גם במגרש מס' 2 לקדם את הביצוע על ידי היתר חפירה לבור ופה אפשר לראות חתך, איך אנחנו מתכוונים לבצע את זה, למרות שהפיתוח מסביב מתבצע ובעבודה. הפיתוח בשטח הציבורי. וזה על ידי חפירה ובניית קירות מסלעים, מסלעה וקרקע. שמאפשר יותר מאוחר, בלי קשר, זאת אומרת הגמר של עבודות הפיתוח מסביב לא מותנה בביצוע המרתף. מה שקרה לנו בבניין מס' 1, אלא משאיר לנו בור חופשי לביצוע של הבניין יותר מאוחר. אז זאת תהיה בקשה נוספת. פה אפשר לראות, זה מגרש מס' 1. זה בניין מס' 1. אפשר לראות את החתך שדיברתי עליו. מהמפלס הזה כניסה לקומה העליונה. מהמפלס התחתון, מכאן, כניסה לקומה העליונה. היא קצת יותר נמוכה, לצערנו. אבל בכל אופן, עדיין יש בה מרחב גדול. כמה מילים לגבי השימושים. המבנה העיקרי ישמש, או אנחנו מתכוונים להשמיש אותו לאחסון, ללוגיסטיקה. לאחסון לוגיסטי. אלו מבנים גבוהים, עם מדפים מאוד גבוהים. כל השטח הזה מיועד לאחסון. וכאן אנחנו רואים את המרתף של המשרדים. כאן רואים חתך לאורך. גם כן, אלה המשרדים שפונים, נסמכים על הרחבה הציבורית. וקומות האחסון מאחור. זה הבניין השני, בניין מס' 2. בניין מס' 2, גם כן, אתם רואים קומת אחסון במרתף, עם הכניסה מדרום, לכאן. זו רחבת הפריקה והטעינה. תיכף נראה את הקומה העליונה, את התוכנית שלה. אבל גם רואים את המחסנים בקומת הקרקע. זה הפרש הגבהים שנוצר מכאן לכאן, בעיקר כדי ליצור גובה במרתף. גם פה יש אגף משרדים. הוא נמצא פה, במקום הזה. זו קומת הקרקע. בקומת הקרקע אנחנו נכנסים עם רכב מפה. יש פה חצר תפעולית משותפת. יש אופציה לשני מחסנים. רואים פה, עכשיו מבינים אולי יותר טוב את מה שתיארתי. זה בניין הדרומי, במגרש מס' 2. כאן רואים את קומת האחסון העליונה. התחתונה מתחבאת פה מתחת לרצפה. זה אגף המשרדים של בניין 2. בניין מס' 1, כאן רואים את אגף האחסון. גם כן, בשתי קומות. כניסה לקומת הקרקע פה ולמטה לאחסון התחתון ואגף המשרדים. מבחינת העיצוב, אמרנו אלה חזיתות בגמר איכותי. גמר נקי מאוד. בזמן שהאגפים הקדמיים, על פי הנחיות של תוכנית הבינוי,

#### מס' דף: 4:

הם בקירות מסך, ברמה הרבה יותר גבוהה. זאת הרחבה המרכזית. מה הבקשות שלנו מכם? הראשונה, כמו שאמרנו, התאמת דרך הביטחון לתנועת הרכב הנדרשת לשירות המבנים המבוקשים. השני, התאמת מפלסי אפס-אפס. לאפשר הגבהת המרתפים. שלוש, התאמת הבינוי במגרשים למבנים המבוקשים על ידי בלו סקיי. וארבע, חפירת מגרש 2 לקידום ביצוע המבנה המבוקש. עכשיו שאלות.

#### גב' אורנה רייטר:

סעיף 1. הגינון הולך להיעלם בגלל הרחבת -

#### אדר' יורם רז:

אני הסברתי. הגינון לא הולך להיעלם. נכון, ירד מהגינון דונם. היה במקור 2.5 דונם. ירד ל-1.5 דונם. כדי לפצות על הדונם הזה שירד מהגינון, אנחנו מגננים, אפשר לחזור אחורה, מגננים כל מה שראו פה. כל המרווח בין החתך של מרכיבי הביטחון, אתם ודאי מכירים את זה פה. יש גדר,

#### גב' אורנה רייטר:

לא מתכוונת לזה. מתכוונת ליד בניין מס' 1. בבניין הוותיק יותר,

#### אדר' יורם רז:

הדונם הוא לא הכל. לא כל שטח. כדי לגנן את כל הרצועה הזו, אני צריך כמעט 3 דונם. הדונם שחסר לי, בעיקר ריכוזי אותו סביב כל האזור הזה, סביב האזור של התנועה העיקרית של בני אדם. זאת אומרת לכל המרווחים האלה פה. וגם למטה. אני מהרחבה הזו, הכביש ההוא הוא כ-3 מטר יותר נמוך מהרחבה. הסברתי?

#### גב' אורנה רייטר:

אפשר לראות את זה כמו שזה מתוכנן, שיהיה בסוף? לבין מה שקיים היום. זו התוכנית שקיימת היום, כמות הירוק שם.

#### אדר' יורם רז:

לא, הפרספקטיבה לא מדויקת. עשינו אותה מה-מהר, בשבת. לא נעים לי להגיד את זה על יד אורי, אבל האיש עבד בשבת, כדי להספיק להראות לכם, לפי הצעתה הטובה של אלישבע, כדי להספיק להראות לכם באמת הדמיה.

#### גב' אורנה רייטר:

שאלה נוספת,

#### אדר' יורם רז:

אבל להראות לך איפה השטח הירוק המוצע, אני יכול.

#### גב' אורנה רייטר:

לא, אני מעדיפה לראות את זה כמו שצריך. לגבי המבנה מס' 1. במרתף היה אמור להיות שם מרכז אחזקה, של החברה. זה ממשך?

#### אדר' יורם רז:

זה יענה המזמין.

#### עו"ד אלעד כהן:

יש לי שאלה, ברשותך. אם אני מבין נכון, אתם לא מבקשים שינוי בזכויות הבנייה, אתם מבקשים שינוי בתוכנית הבינוי. אבל השינוי שאתם מבקשים, בסופו של דבר נועד לאפשר לכם להתמקד באחסנה. נכון?

#### אדר' יורם רז:

לדעתי גם ייעוד אחר היה דורש שינויים. הדרך 4 מטר, היא לא הייתה מספיקה גם למסחר וגם -

#### עו"ד אלעד כהן:

אבל אתה לא היית מבקש את זה, לולא גילית היום, בדיעבד, ככה הבנתי מהמצגת שלכם, שאתם רוצים לפנות לכיוון של אחסנה ולא למסחר, משרדים וכו'.

#### אדר' יורם רז:

יכול להיות שאתה צודק. אבל זו הייתה הרחבה יותר קטנה ממה שאני מבקש היום. אני אומר שוב. גם לכל שימוש אחר, כביש של 4 מטר לא מספיק. יכול להיות שההרחבה הייתה קצת יותר קטנה. אבל הרחבה היא תמיד -

#### עו"ד אלעד כהן:

רק שאלה, אני רק רוצה להיות בטוח. מי שתכנן במקור את התוכנית, זה היית אתה, נכון?

**אדר' יורם רז:**

כן.

**עו"ד אלעד כהן:**

ולא ראית שיש בעיה ברוחב, אז?

**גב' אורנה רייטר:**

לא, הוא הסביר. אז זה הספיק.

**אדר' יורם רז:**

לא, תוכנית הבינוי לא הראתה את ההרחבה. היא אפשרה. בהוראות התוכנית אנחנו כתבנו 'יהיה מותר להשתמש בדרך הביטחון', אבל דרך הביטחון של 4 מטר, אנחנו אישרנו לפי הדרישות של הריסה. במקור זה היה צריך להיות 3 מטר. מפרט פיקוד העורף דורש סלילה 3 מטר. לריסה דרשה 'תרחיב את זה ל-4 מטר'.

**עו"ד אלעד כהן:**

ואתה מתכנן הרחבת את זה. זה היה מקובל עליך 4 מטר. אחרת היית בא ואומר 'לא'. נכון?

**מר ניר ברטל:**

אלעד, עכשיו הם רוצים להכניס משאיות יותר גדולות למתחם.

**עו"ד אלעד כהן:**

ברור, אז שיגיד.

**מר ניר ברטל:**

הנה, אני אומר. הסיבה שאתה רוצה להרחיב את הדרך ההיקפית ל-4 מטר עכשיו, נכון? במקום 3?

**אדר' יורם רז:**

לא, יש לנו 6 מטר.

**מר ניר ברטל:**

מה הסיבה שאתה רוצה להרחיב את הדרך?

**אדר' יורם רז:**

אני מנסה להסביר עוד פעם. התכנון של מתכנן התנועה לדרך ביטחון לא היה בנוי למשאיות ולא ... אלא לדרך ביטחון. ...

**מר ניר ברטל:**

מעולה. אז ההרחבה בשביל להכניס משאיות. שמשאיות יוכלו לעבור יותר בקלות.

**אדר' יורם רז:**

בוודאי. לא, להכניס שירות רכב למגרשים.

**מר ניר ברטל:**

מה זה שירות רכב? ...

**אדר' יורם רז:**

... משאיות גם.

**מר ניר ברטל:**

מעולה, תודה.

**אדר' יורם רז:**

זה לא תוכנן בשלב התכנון של תוכנית הפיתוח.

**מר ניר ברטל:**

מעולה. שאלות נוספות? אני רוצה לשאול משהו. הבקשה שלך לשינוי הבינוי, ובעצם להרחיב את הדרכים, כמו שאמרת, על חשבון השטחים הירוקים. איפה אתם מציעים שטחים ירוקים במקום? והאם סך כל אחוז השטחים, או המ"ר הכולל של השטחים הירוקים קטן, גדל או לא משתנה?

**אדר' יורם רז:**

אפשר לעבור אחורה? עוד, עוד. אני ניסיתי לקרוא משם, גם מפה אני בקושי מצליח לקרוא. בתוכנית המאושרת היו כ-2,500 מ"ר שטח ירוק. אנחנו חישבנו ממש מטר מטר. ... יש לנו כרגע 2,500. אבל הם מורכבים משלושה סוגים. סוג אחד זה מה

## מס' דף: 6:

שנשאר מהשטח הירוק בתוכנית הקודמת. לפני שהורדנו. סוג שני זה סוג של שטח ירוק שסלול, שמבוצע בתוך המגרשים. למשל זה וזה. וזה. יש שטחים ירוקים שהם בתוך השטח שבבעלות בלו סקיי. הסוג השלישי זה עוד דונם, שהיה חסר אחרי הדבר הזה. הוא מבוצע, אתם רואים פה את כל השטח הזה, עד כאן, כל השטח הזה, עד כאן בערך, זה כל השטח שאני רואה מכאן, כל השטח הזה, אנחנו מגננים בין הדרך ובין הגדר. זה מאזן כרגע את סך הכל המ"ר של שטח ירוק, בין שתי התוכניות. זה המצב של התוכנית המוצעת.

### מר ניר ברטל:

מעולה, תודה. אני רגע חוזר לשקף האחרון. התאמת הבינוי במגרשים למבנים המבוקשים על ידי בלו סקיי, סעיף 3. אתה יכול לחזור עוד פעם מה ההתאמות? סעיף 3, התאמת הבינוי במגרשים. מהן בדיוק ההתאמות שאתם מבקשים?

### אדר' יורם רז:

בתוכנית הבינוי שאושרה, אפילו לא הוצגו בניינים. תחזור רגע לשקף הראשון, או השני. פה. באופן פיקטיבי אני סימנתי פה כאילו בניין. אתם רואים פה את הגריד הזה. סימנתי פה כאילו בניין וסימנתי פה חנייה, בתוך המגרש. זה נספח בינוי של התב"ע. לקחתי ושמתי את זה כמו זה. לא היו לי ... לא ידעתי מה יהיה. אותו דבר במגרש הזה. אני באופן נגיד ... לא יודע מה, סימנתי פה בניין לכל האורך וחנייה למשאיות. הפרטיות אמורות להיות למטה.

### מר ניר ברטל:

הסימון הזה מחייב?

### אדר' יורם רז:

לא.

### מר ניר ברטל:

אז למה צריך לאשר -

### אדר' יורם רז:

לא, הוא לא יחייב בתב"ע. בתוכנית הבינוי כן.

### מר ניר ברטל:

הבנתי. שאלה אחרונה, לבינתיים. בסעיף 4 לבקשות שלכם, אלישבע, זו שאלה אליך בעצם. הוא מבקש 4, חפירת מגרש 2 לקידום ביצוע המבנה המבוקש. הבקשה להיתר חפירה זה היתר שהוועדה נותנת או את נותנת? מי צריך לאשר את היתר החפירה?

### גב' אלישבע ליוש:

רשות רישוי.

### עו"ד אלעד כהן:

ועדת רישוי.

### מר ניר ברטל:

אז זה לא פה. אוקיי. אז סעיף 4 הבקשה היא בעינה, רק לא לפורום הזה.

### עו"ד עודד בקרמן:

אתה יכול לחזור שנייה לתשריט של התב"ע? כל מה שמוקף בירוק זה השצ"פ.

### אדר' יורם רז:

זה שצ"פ, כן. ההגדרה שלו זה שצ"פ.

### עו"ד עודד בקרמן:

ההגדרה של ייעוד הקרקע זה שצ"פ. בשצ"פ אפשר לעשות כל מיני שימושים. בין היתר אפשר לעשות דרך לרכב ביטחון.

### אדר' יורם רז:

לא רק דרך. מרכיבי ביטחון. זה לא רק דרך.

### עו"ד עודד בקרמן:

לביטחון, זה לא זה. עכשיו אתה משנה את הכל לדרך לכל כלי רכב?

### אדר' יורם רז:

זה לא דרך. לא, זה נשאר דרך ביטחון. אין הגדרה, זה לא הופך להיות אדום. אני לא עושה שימוש ... בתוך הרצועה הזו, מותר

## מס' דף: 7:

להתקין מרכיבי ביטחון. מרכיבי ביטחון בתוכנית הפיתוח המאושרת, זה היה לצערי רק 2 מטר בין הגדר ובין הסלילה, כי הרחבנו את הסלילה. 4 מטר סלילה ועוד 2 בין הסלילה ובין הקיר של הבניין. לבין גבול מגרש. אנחנו מרחיבים את דרך הביטחון. ההגדרה נשארת דרך ביטחון. לא משתנה. זה לא מוגדר כדרך.

### אדר' נדין לומלסקי:

... שימושים. הם קיבלו אישור בזמנו לשימוש נוסף, להשתמש בדרך הביטחון ל...

### עו"ד עודד בקרמן:

ומדרך הביטחון הזו יש נגישות לתוך המגרש?

### אדר' יורם רז:

זה הרעיון. הרעיון שהיא משמשת את הבניינים. את המגרשים.

### עו"ד עודד בקרמן:

כי למיטב הבנתי, בתב"ע זה לא מתאפשר. בתב"ע זה לא לכלי רכב פרטיים או זה, זה רק לביטחון ולחירום. זה מה שאני שואל.

### אדר' יורם רז:

זה מה שעשתה תוכנית הבינוי שאושרה פה. לא רעיון שלי. לא בקשה שלי. רעיון של המועצה. של מהנדסת המועצה היה אכן לאפשר שימוש בדרך הביטחון לשימוש המגרשים.

### עו"ד עודד בקרמן:

... היום מאשרים, בתוכניות שאני עושה, דו שימושי. וזה בזכוז לעשות גם וגם. אז במקומות מסוימים מאפשרים רחוב ואיזושהי דרך ביטחון.

### מר בועז בגריש:

השאלה אם זה באמת נכון. שאפשר להפוך דרך ביטחון שאמורה להיות למרכיבי ביטחון, שתהפוך למעבר של משאיות. מה קורה עכשיו כשייכנסו עכשיו משאיות ויהיה צורך לתת מענה לביטחון?

### מר ניר ברטל:

בועז, אני רק אחדד. כבר היום דרך הביטחון משמשת לכביש. לרכבים. הכניסה והיציאה לבניינים היא מדרך הביטחון. דרך הביטחון היא גם הכביש. היום זה ברוחב 3 מטר או 4 מטר. ויורם רוצה להרחיב את זה באמת יותר.

### עו"ד אלעד כהן:

כן, אבל לא להרחיב סתם. להרחיב כדי להכניס משאיות.

### מר ניר ברטל:

נכון, להרחיב בשביל להכניס משאיות.

### מר בועז בגריש:

אז עכשיו השאלה הנוספת שאני רוצה לשאול. ממה שאני זוכר, אז לא הייתי במועצה, אבל ממה שאני זוכר, דובר שם על שטחים מסחריים. על בתי קפה. מה קורה עם זה? אה, הוא יענה? אבל לא, לא, אני רוצה שאתה תענה בתור מתכנן. כי אתה עכשיו הצגת לנו. אז תראה לי בבקשה איפה זה נמצא על התוכנית.

### אדר' יורם רז:

אין יותר מסחרי.

### מר ניר ברטל:

אין יותר מסחרי? לא הבנתי. עוד פעם.

### אדר' יורם רז:

אמרת, יש מבנה של משרדים. לא ידוע מה יהיה במבנה הזה. יכול להיות, אולי, שקומת הקרקע משהו ... אבל הפרוגרמה שאני תכננתי עכשיו, בניגוד לפרוגרמה אחרת, אין בה מסחר. היא לא מסחרית.

### מר בועז בגריש:

למה יש לי תחושה שמה שאתם מבקשים להפוך את אזור התעשייה הזה ממשוהו שהיה אמור להיות סוג של פארק תעשייה של אורנית, להאנגרים.

### מר ניר ברטל:

אתה צודק, בועז. זאת הכוונה. גילי, בוא תסביר מה -

### עו"ד אלעד כהן:

רגע, אני רק רוצה לשאול עוד שאלה. אבל תסכים איתי, מר יורם נדמה לי, נכון? יורם, שאם יאשרו לכם את זה באופן שביקשתם, והכל מוכוון לאחסנה, לחזור להיות בעתיד מרכז מסחרי, במובן שאתה מדבר עליו בועז, זה כבר לא יקרה. נכון?

**מר ניר ברטל:**

רגע, יורם. רגע, יורם.

**עו"ד אלעד כהן:**

הדברים מדברים בעד עצמם. אתה הופך את זה -

**מר ניר ברטל:**

אתה צודק. רק אני חושב -

**אדר' יורם רז:**

אני רוצה ... מהמזמין.

**עו"ד אלעד כהן:**

כן, אבל אתה בחר עם ראש על הכתפיים. שנייה, ניר, משפט.

**מר ניר ברטל:**

לא, רגע, שנייה רגע. אתה פשוט שואל את הבן אדם הלא נכון. אני חושב שתקבל תשובה יותר טובה אם גילי יענה. אז אם אחרי זה תרצה עוד שאלה ליורם, בשמחה. יורם, תודה. גילי, בוא רגע. תעמוד, נראה אותך. תגיד כמה מילים על עצמך. כי אולי הרבה זמן אנשים לא פגשו אותך ותגיד מה המטרה של השינוי ומה אתם מתכוונים לעשות במקום. תודה.

**מר גילי שריון:**

שלום לכולם. אני גילי שריון. אני הבעלים של חברת בלו סקיי ליסינג תפעולי, אנחנו היזמים. אכן בתחילת הדרך הייתה לנו כוונה לעשות כאן פרויקט של מסחר ומשרדים. כשאנחנו התחלנו לתכנן, התחלנו לבדוק את תנאי השוק, אמרנו 'אוקיי, נשלב גם לוגיסטיקה, כדי שהפרויקט יהיה כלכלי'. מה שקרה בשנה האחרונה מאז פרוץ מגפת הקורונה, הביקוש לטחני מסחר הוא ירד מאוד. ואותו כנ"ל הביקוש למשרדים. אני מניח שכולנו פה שומעים את אותם, אנחנו כולנו מחוברים לאינטרנט, כולנו יודעים מה קורה במדינה ובעולם. וכרגע, במקום הזה, אין היתכנות כלכלית למסחר ומשרדים. אני הייתי מאוד שמח שיהיו שם מסחר ומשרדים. אנחנו רוצים לבנות פרויקט, שיהיה קיים, שיהיה טוב כמובן גם למועצה וגם לנו. יכול מאוד להיות, לגבי העתיד, עוד פעם, בסוף הכלכלה היא מי שמנצחת. זאת אומרת שאם תהיה דרישה לאזורי מסחר, אנחנו מאוד נשמח שיהיה פה אזור מסחרי שוקק. הכנסות בשבילנו יהיו גבוהות יותר אם זה יהיה -

**מר ניר ברטל:**

השאלה הייתה אם אתה תבנה את זה כמו שאתה רוצה עכשיו למרכז יותר מוכוון ללוגיסטיקה, עוד עשר שנים, האם אפשר יהיה להפוך חלק ממנו למסחר?

**מר גילי שריון:**

בוודאי. את קומת הקרקע בלי שום בעיה אתה יכול להפוך אותה מחר בבוקר למסחר.

**גב' אורנה רייטר:**

כן? מה עם חניות? מה עם כל הקונסטרוקציה שהייתה?

**מר גילי שריון:**

חניות?

**גב' אורנה רייטר:**

כן. אני מכירה את המבנה.

**עו"ד אלעד כהן:**

בגלגול ההיסטורי.

**גב' אורנה רייטר:**

בגלגול הקודם שלו. וזה נראה משהו אחר לגמרי. זה כאילו להרוס -

**מר ניר ברטל:**

שנייה, רגע. תן לה לסיים לשאול.

**מר גילי שריון:**



## מס' דף: 9

גם כשאתה מקים מבנה לוגיסטי, אתה חייב שיהיו לך חניות. כי יש הרבה עובדים שעובדים שם, חניות חייבות להיות. אם לא יהיה מספר חניות כמו שצריך, זה לא טוב לא לזה ולא לזה. וכשאתה מתכנן מבנה כזה, בתור יזם, דרך אגב, השאלה שאתם שואלים היא שאלה שגם אני שואל. כי עכשיו באופנה לוגיסטיקה. אבל יכול מאוד להיות שבתוך כמה שנים תהיה הצפה בשטחי לוגיסטיקה, כי כל הזמן עכשיו מדברים רק על הקמת אזורי תעשייה לוגיסטיים. והשאלה שאני שואל את עצמי, אוקיי, יכול להיות שבעוד חמש או שמונה שנים תהיה הצפה בשטחים לוגיסטיים ואני ארצה להפוך את המקום הזה לשטח מסחרי ומשרדים. אז כמובן שחשוב לי, בתור היזם, ליצור את המקום בצורה כזאת שמחר אני אוכל להפוך אותו גם למשהו אחר. זה חד משמעית באינטרס שלנו לעשות את המקום שהוא לא יהיה רק בשביל לוגיסטיקה.

### מר בועז בגריש:

אז בוא תראה לנו איפה החניות שאתה מדבר עליהן.

### גב' אורנה רייטר:

שנייה, לפני זה, שאלה לגבי -

### מר ניר ברטל:

רגע, רגע ירון. שנייה. אורנה, את צודקת. כשראינו את התוכנית הקודמת, עלתה שאלה לגבי החניות. התוכנית הקודמת שאישרנו אותה, הם לא השלימו את הדרישות, לכן לא קיבלו היתר בנייה. היא לא רלוונטית. היא יורדת מהפרק. מה שהם מבקשים עכשיו זה שינוי בינוי. במידה ונאשר אותו, הם יגישו לנו מחדש תוכנית חדשה להיתר בנייה, ושם עוד פעם אפשר יהיה לשאול את השאלה לגבי החניות. כרגע אנחנו לא דנים אם יש או אין מספיק חניות, כי הם עוד לא סיימו את התכנון. לא הגישו את התוכנית המלאה. רק מבקשים את השינוי של הדרכים.

### גב' אורנה רייטר:

שאלה נוספת. לגבי המוסך שהיה אמור להיות. יש תכנון שיהיה מוסך?

### מר גילי שריון:

זה עדיין על הפרק. אבל אני לא יכול לומר במאה אחוז. זה גם עניין של זמן. כי יש גם את הצרכים של החברה, שלנו.

### גב' אורנה רייטר:

מה שאלת, לא שמענו?

### מר בועז בגריש:

איזה מסך?

### גב' אורנה רייטר:

מוסך, מוסך.

### מר גילי שריון:

בתכנון המקורי התכוונו לעשות מוסך בקומה התחתונה. במגרש מס' 1. זה מבחינתנו עדיין על הפרק. רק אבל עניין פה של לוחות זמנים. עניין של היתרים. כמה זמן ייקח וכל העניין הזה.

### עו"ד אלעד כהן:

טוב, אנחנו מקיימים דיון על זה, אני מבין, כן?

### מר ניר ברטל:

כן. רק אתם יכולים לשאול שאלות, ליורם, לגילי, לאורי. אני רוצה רגע עוד שאלה או שתיים. בהנחה שאנחנו מאשרים את התוכנית בינוי, מה מבחינתכם לוחות הזמנים? כי בעצם אחרי שתאושר תוכנית בינוי, שזה דרך אגב לא עולה למת"ע, נכון? זה רק פה אצלנו. תוך כמה זמן אתם מעריכים שתגישו לוועדה היתר בנייה חדש? וברגע שיאושר היתר הבנייה, מתי הייתם רוצים לעלות ולהתחיל לבנות את הבניינים עצמם?

### מר גילי שריון:

מבחינתנו אנחנו נשמח מאוד לקדם את הפרויקט כמה שיותר מהר.

### מר ניר ברטל:

הערכה. אני לא תופס אותך ביום. רק בשביל לקבל סדר גודל.

### אדר' יורם רז:

אני יכול לענות מבחינה טכנית. לתכנן את הבנייה לאחר שיש היתר בנייה זה יכול לקחת בין שלושה חודשים לחצי שנה. אבל

אני לא יודע מה תעשה הפוליטיקה בדרך. אני מדבר מבחינת עבודה.

**מר ניר ברטל:**

לתכנן, רק להגיש.

**אדר' יורם רז:**

במסגרת העבודה התכנונית.

**מר ניר ברטל:**

להגיש אין פוליטיקה. אחרי זה מתחילה הפוליטיקה. תודה. שאלה שנייה. במידה ולא תאושר פה תוכנית הבינוי שאתם מבקשים, שבעצם יקשה יותר לעשות את הלוגיטיקה, מה אתם חושבים שתעשו?

**מר גילי שריון:**

במידה והלוגיטיקה לא תאושר, אנחנו נהיה בבעיה. ואני לא יודע. יכול להיות שנבנה מבנים קטנים או דברים שלא ידרשו השקעה גדולה. יהיה לנו גם מאוד קשה לשכנע את הגופים המממנים בתקופה הזאת לבנות שם מבנה משמעותי עם שימושים אחרים. היום כשאתה בא לגופים המממנים ואתה מציג להם פרויקט, אז הם רוצים לראות קודם כל את הכלכליות שיש. הם רוצים להיות בטוחים שיהיה מאיפה לשלם את המימון שאתה לוקח על הנכס. ועל לוגיטיקה אני מאמין שהיום אפשר יהיה לקדם את הפרויקט כמו שצריך. משרדים אני לא רואה מי מממן היום משרדים, וגם לא מסחר בתקופה הזאת. יש היום שטחי מסחר עצומים ריקים. וזו בעיה מאוד גדולה.

**גב' אורנה רייטר:**

יש לי שאלה. במידה וזה יהיה היברידי, מבנה אחד מסחר ומבנה שני לוגיטיקה?

**מר גילי שריון:**

מה שאמרת זה עדיין בתוקף. זאת אומרת אז את המבנה של הלוגיטיקה יאשרו לנו למימון. ואת המבנה של המסחר קרוב לוודאי שיהיה מאוד קשה.

**מר ניר ברטל:**

במידה ועושים את השינוי ואתם הולכים ללוגיטיקה, עדיין נשמרת הדרישה בתב"ע ל-7.5% שטחי ציבור? מבחינת התכנון. יש את הדרישה בתב"ע ל-7.5% מזכויות הבנייה למבנה ציבור.

**מר גילי שריון:**

מה שהתב"ע דורשת, אנחנו נעמוד מבחינת התב"ע.

**מר ניר ברטל:**

I arrest my case. בועז, דורון, אורנה, אלעד? הנדסה? אלישבע? נדון? חברה, תודה רבה שבאתם.

**מר גילי שריון:**

רק תן לי משפט אחד לסיום, לגבי הנושא של המסחר. באינטרס שלנו היה שיהיה מסחר. דמי השכירות על מסחר הם גבוהים יותר. אנחנו היינו מאוד שמחים שזה יהיה מסחר. ברגע שיהיה שוק למסחר, אנחנו חד משמעית את קומות הקרקע נהפוך אותן למסחר.

**מר ניר ברטל:**

הדיון משודר בלייב. אז הם יכולים להישאר מבחינתכם, נכון?

**עו"ד אלעד כהן:**

אין לי בעיה.

**מר ניר ברטל:**

בסדר, תודה גילי. אתם מוזמנים להישאר, אם אתם רוצים.

**עו"ד אלעד כהן:**

טוב, אני רוצה להגיד כמה מילים. אני רוצה להתחיל דווקא במה שאתה, בועז, אמרת, ולהזכיר את הטלטלה או את השינויים שהמתחם הזה עבר ברבות השנים. למה אני אומר ברבות השנים? כי הייתה לי באמת הזכות, יחד עם יחיאל, נדמה לי גם אורנה בחברה הכלכלית, ללוות את הפרויקט הזה מהתחלה. והחזון של המועצה היה להקים פה בהחלט את אותו מרכז שדיברת עליו. מרכז שכולל משרדים, חנויות, מסחר, בתי קפה, והציגו לנו מצגות מהממות של מה הולך להיות שם. יפפה. וזה אושר. וזה יצא

לדרך. ואז, לפני משהו כמו שנה וחצי, שנתיים, אנחנו מגיעים לשיבה, ואז מציגים לנו את תוכנית הבינוי. ומתוכנית הבינוי ומרוח הדברים שנאמרה שם אתה מבין שמהתוכנית הגדולה, היפה והמאוד אטרקטיבית ליישוב, גם מבחינת ארנונה וגם מבחינת מענה לתושבים של מקום יפה להיות בו מסחר, משהו שיהווה גם מקור עבודה והכנסה לתושבים, אתה מגלה שהצטמצמו, אני אשתמש במילה עדינה, או הפכנו את זה או הפועל היוצא של מה שביקשו שזה יהפוך למרכז תיקון/שירות לרכבים של חברת הליסינג. וכבר בישיבה הזו, מי שזוכר, זה היה בערך לפני שנה וחצי, שנתיים, רוב חברי המועצה לא אהבו את השינוי הזה. אבל מה? התב"ע אפשרה את זה, לכאורה. אם התב"ע מאשרת, סבבה. זה מה שנקרא שלב 2. שלב שלישי בטלטה או בהשתלשלות העניינים זה מה שקורה היום. כי מה אנחנו מגלים היום? בתכל"ס, בשורה התחתונה, שאנחנו כבר לא נמצאים אפילו בשלב הקודם. אנחנו נמצאים במצב שבו הפארק המיתולוגי שרצינו, פארק העסקים המיתולוגי, יהפוך בשורה התחתונה למרכז אחסנה, מרכז לוגיסטי. וכל השינויים והאדריכל הנכבד פחות או יותר אישר את זה, שבגדול כל השינויים שמבקשים היום נועדו בסופו של דבר לאפשר את זה שזה יהפוך מבחינת ייעוד וביצוע בפועל למרכז אחסנה. אפשר לצייר את זה בצורה הזו ובצורה ההיא. בשורה התחתונה, כולנו מבינים שזו הסיבה לתיקונים.

עכשיו, אם כבר מדברים על התיקונים, אני חושב שזה די נדיר המקרה שאנחנו נמצאים בו במובן מסוים. למה אני מתכוון? אנחנו נמצאים במצב שבו המתכנן המקורי של התוכנית, זאת אומרת מי שתכנן אותה ומי שהוביל אותה ומי שאישר אותה הוא גם מי שמבקש היום לשנות אותה. זאת אומר, אם אנחנו לפעמים נתקלים בוועדת תכנון ובנייה, ניר, במצב שבו בא אדריכל ואומר 'תראה, נכון, זו התב"ע'. אבל מי שתכנן את התב"ע, ראינו את זה בעתודות אגב, 'טעה. כי הוא לא תכנן את זה, כי הוא לא חשב על 1, 2, 3, 4 ולדעתי שינויים או הקלות כאלה ואחרות, כי הייתה פה טעות שצריך לתקן אותה. זה לא המקרה. למה זה לא המקרה? כי מי שתכנן הוא מי שמבקש ממך היום בגדול, בשורה התחתונה, לשנות. ולכן לבוא ולשמוע הכביש הוא כזה וכזה והוא לא מספיק רחב, או רחב וצר, וכו', זה קצת מוזר לי לשמוע את זה ממי שתכנן. אין לי ביקורת אישית עליו. הוא כמובן עושה את עבודתו.

אבל דבר אחד כן ברור לכולם. שלפני שהתוכנית הזאת יצאה, לפני שמישהו החליט שהוא רוצה לרכוש את המגרש הזה, התוכנית וגודל, הרוחב של הכבישים, היו ידועים לו. זה לא משהו שהוא בחזקת לא ידוע. בפרט בסיטואציה שבה מי שתכנן הוא גם מי שמלווה את היזם.

עכשיו, חברים. אני חושב שאין לנו אינטרס כמועצה לכוון לכך שהמקום הזה יהפוך להיות בשורה התחתונה מרכז לוגיסטי. זה לא האינטרס שלנו. האינטרס שלנו הוא לוודא שהתכנון שהיה מקורי הוא יעשה. עכשיו, אם התב"ע מנוסחת בצורה כזו שהיא מאפשרת מרחב תמרון ליזם, אנחנו כמובן לא יכלים למנוע ממנו את מה שהתב"ע מאפשרת. סבבה. אבל הדבר האחרון שאנחנו צריכים זה לתת הקלות שהמשמעות המעשית, זו לא הקלה, זה שינוי תוכנית, זה אפילו עוד יותר מזה, שהמשמעות המעשית של זה להוביל לייעוד שאנחנו לא רוצים אותו.

עכשיו, ליבי ליבי עם היזם. באמת ליבי ליבי עם היזם. הוא עושה את השיקולים שלו. הוא עשה את השיקולים שלו לפני שהוא קנה את הנכס. הכל בסדר. אבל אנחנו יושבים במקום אחר. וצריכים לשיקול שיקולים אחרים. ואני מתקשה להאמין שמבנה שנבנה, פרויקט, זה לא מבנה אפילו, ובוצעו בו כל ההתאמות שמובילות בסופו של דבר לייעוד ספציפי והוא אחסנה, כי זה מה שהם מבקשים היום, איך בעתיד משהו באמת ירצה, מעבר לאמירה שהיא אמירה יפה, לשנות את זה בעתיד.

זה דבר אחד. עכשיו, באמת ליבי ליבי עם היזם. היזם בא ואומר שיש לו בעיה של מימון. באמת ליבי ליבי, אבל זה לא מסוג הדברים שהם רלוונטיים בכלל מבחינתנו, כוועדת תכנון ובנייה. ממתי אנחנו, כחברי ועדת תכנון ובנייה נכנסים לעניינים מימוניים של תושב, של יזם. אם תושב היה בא ואומר 'יש לי בעיה לממן את הרכישה של הבית, אם אני לא אקבל הקלה כזו או אחרת', אתם הייתם נותנים לו? אנחנו היינו נותנים לו? בוודאי שלא. אז לכן זה כמובן משהו שהוא לא רלוונטי.

עכשיו, מאחר ומבקשים מאתנו לשנות תוכנית שהיה לה באמת ייעוד מסוים, שהוא הייעוד שהיה טוב לנו בראייתנו ובתפיסתנו, ומאחר וזה נתון לשיקול דעתנו, אני לא חושב, ובאמת עם כל הצער והכאב. אני מבין אותך. אני מדבר אל היזם, כן? אתה מסתכל על הסיפור הזה במובן הכלכלי. אנחנו מסתכלים על זה מזווית שונה לגמרי. אני לא חושב שמן הראוי שאנחנו ניתן יד לזה. אני גם, בין השורות, מבין שלא בדיוק השינוי של תוכנית הגינון נותנת מענה לשינוי שמתבקש כרגע. ולכן גם במובן הזה, על פניו, לפחות לפי מה שאני הבנתי, אנחנו מדברים פה על הרעה מסוימת במציאות.

ולכן, מאחר ומי שקנה את הנכס הזה ידע יפה מאוד מה התוכנית, מה הייעוד, ואני גם אגיד לכם יותר מזה, מאחר שמי שמלווה את היזם זה גם האדריכל שליווה את התוכנית הזו מתחילתה, אז ברור שהוא הכיר כל פרט ופרט בתוכנית הזאת. והוא גם יושב, אני זוכר אותך יורם, בישיבות שלנו בחברה הכלכלית, על כל פרט ופרט שישבת. אז לבוא להגיד 'לא הבנתי, לא ידעתי', לא כל

כך מתאים למקרה הזה. ולדעתי לא צריך לאשר את זה.

**מר ניר ברטל:**

תודה, אלעד. בועז, דורון?

**גב' אורנה רייטר:**

אני רוצה להגיד משהו. אני ראיתי את התוכנית הזאת לא אחת בחברה הכלכלית. ואני רוצה להגיד משהו ליזם. זה טוב לכם, אני מבינה למה. זה טוב גם למועצה. זה לא טוב לאנשים ולתושבים. זה לא טוב. אוקיי? אני לא אוהבת את זה. כמו שלא אהבתי את הנושא של המוסך. אני עוד יותר מרגישה מתוסכלת, כי אני מרגישה שמסובבים אותי. ואני אומרת פה דברים מאוד חמורים. כי אני ישבתי עם האדריכל, לא זוכרת איך קוראים לו, גם היה בפגישה. וישבנו על זה שנכנסות משאיות ומסתובבות משאיות ומכוניות שסוחבות רכבים ואיפה הם יהיו ואיפה הם לא יהיו. ולא דיברו על הרחבות ולא דיברו על שום דבר. הייתה בעיה מאוד קשה, שלא עמדתם בתקני החנייה, וניסיתם לסובב אותנו עם מספרי החנייה.

זאת אומרת, יש לי תחושה ממש גרועה, ממש לא טובה, שבתחושה שלי מנסים לסובב אותי. עוד פעם ועוד פעם ועוד פעם. זה מאכזב מאוד שלא הולך להיות שם מסחר. והשאלה שלי על היברידי זה משהו שעוד יכולתי אולי לבלוע. שלפחות מבנה אחד יהיה מסחר. ואולי משרדים. שתאחדו את המשרדים ותחשבו על זה. בפן של ללכת רק אחסון, אני גם לא אתמוך.

**מר ניר ברטל:**

תודה. אני רק אחדד. לא בטוח שזה היה ברור. הם לא עושים שינוי ייעוד בשימושים.

**גב' אורנה רייטר:**

אני יודעת. קראתי את זה ואני מכירה את זה.

**מר ניר ברטל:**

רגע, אלעד. לא סיימתי. תן לי רק לתת הבהרה קטנה, לא בטוח שכולם הבינו. בעצם מי שרצה לתכנן שם מרכז שהוא יהיה רק חנויות ומשרדים, יכול להיות שהיה צריך לא להתיר בשימושים לוגיסטיקה או דברים אחרים, או תעשייה קלה שמותרת שם. שבעצם הבקשה היום היא לא לבקש מאתנו היתר לעשות לוגיסטיקה, שאסור. מותר גם היום לעשות לוגיסטיקה. הבקשה היא רק, רגע, שנייה, אורנה, תודה. רק לשנות את רוחב הכבישים. אני רק אחדד את זה. גילי, בבקשה.

**מר גילי שריון:**

קודם כל, אנחנו נפגשים היום פעם ראשונה.

**גב' אורנה רייטר:**

לא, לא, כן נפגשנו בעבר.

**מר גילי שריון:**

אני.

**גב' אורנה רייטר:**

איתי נפגשתי בעבר. היית. כן. היית בפגישה איתי. לא נורא, זה בסדר. אולי אני פנים לא מוכרות, הכל טוב.

**מר גילי שריון:**

טוב. קודם כל, כשאני קניתי, אתם אומרים אתה בתור יזם, אנחנו ציפינו שיהיה ככה וככה. אני בתור יזם, לפני שאני קניתי את המגרשים, אני קראתי מה מותר לעשות שם. אם זה היה מוגבל רק למסחר ומשרדים, מאוד יכול להיות שלא הייתי ניגש למכרו. כי כשאתה נכנס לעסק כזה, אתה רוצה שיהיו לך כמה שיותר אפשרויות וזו אחת הסיבות העיקריות שעשיתי את זה. עכשיו, בואו נחשוב על האלטרנטיבה. לדעתי פה השיחה, אנחנו קצת מפספסים פה את הפואנטה. מה הכוונה? השיחה היא על זה שהחלום הוא שיהיה במקום מסחר ומשרדים ואזור שוקק וישירות את התושבים במקום. אין בעיה. אבל לנו מותר, על פי התב"ע לעשות דברים אחרים, שהם לא החלום. אם זה היה חלום וזה כל כך חשוב, אז את התוכנית המקורית היו באים ואומרים ליזם 'אדוני, זה מה שמותר לך לעשות'. אתה בא ואתה אומר לי 'תשמע, מותר לך לעשות, לדוגמה, שישה ייעודים. החלום שלי היה שתעשה שניים מתוך השש'. אני בחרתי את ייעוד מס' שש. זו זכותי המלאה.

עכשיו, ברגע שאתה אומר לי 'תשמע, אני לא אאשר לך את מה שאתה מבקש. אתה ביקשת את מספר שש, שמותר לך, אבל אני לא מת על הייעוד הזה, ובגלל זה אני לא אאשר לך את הדברים האלה, למרות שאני לא נפגע מזה בכלום'. ואז מה קורה? אז אין בעיה. אז אני אשאר עם מספר שש.

**גב' אורנה רייטר:**

מה זה לא נפגע בכלום? מותר, כל מה שאתה אומר אמת.

**מר גילי שריון:**

אם אני עושה את הכביש הזה רחב, איפה המועצה נפגעת? אז מה יהיה? אז אני אבנה פחות שטחי, בגלל שזה לא יתאפשר כמו שאנחנו רוצים, אז יהיו פחות שטחים בנויים. אני אפסיד בתור יזם והמועצה תפסיד הכנסות. אז מה שאומרים לי, אם אתה לא תגשים את החלום שלנו, ותלך לפי מה שנראה לך הפתרון שנכון לך, אז אנחנו נשים לך מקלות בין הגלגלים. ומהמקלות האלה תיפגע גם המועצה וגם אנחנו. תודה.

**עו"ד אלעד כהן:**

מה שנקרא, המשך ישיר. אנחנו לא שמים לך מקלות בגלגלים. אבל כשאתה מבקש ממני לשנות תוכנית, יש לנו שיקול דעת ואנחנו מפעילים שיקול דעת.

**מר גילי שריון:**

חד משמעית. השיקול דעת שלך הוא חד משמעית. השיחה שלנו רק מה נרויח ממה שאתה מציע.

**עו"ד אלעד כהן:**

ברור. מה יהיה או לא יהיה, תרשה לי קצת לחלוק על מה שאתה אומר. אבל נשים את זה כרגע בצד. אבל אני לא בא ואומר לך 'אני אוסר עליך לעשות אחסנה ואני דורש ממך לעשות משרדים וכו'. ... מנוסחת איך שהיא מנוסחת, וזה בסדר. למה, כמה, איך, היום לא רלוונטי. אבל ברגע שאתה מגיש לי תוכנית שהיא מוכוונת למשהו שבעיני, יכול להיות שחברי הוועדה חושבים אחרת, לפחות את אורנה שמעתי, אני לא יודע מה בועז ודורון חושבים. וניר כמובן.

**גב' אורנה רייטר:**

ואודי.

**עו"ד אלעד כהן:**

ברגע שזה מכוון למשהו שאני לא חושב שאמור להיות מכוון לשם, אל תצפה שבמסגרת שיקול דעתי אנחנו נייער לזה. ירדת לסוף דעתי?

**מר גילי שריון:**

כן. אני אגיד לך איפה אני מסכים אתך. אתה אומר, אתה מדבר לעניין. אם אנחנו עכשיו, אתה תצליח להראות לי שבמה שאני עושה אני למעשה חוסם את הדרך בעתיד לעשות שם שימושים אחרים, אז יש לנו שיחה.

**עו"ד אלעד כהן:**

אני לא צריך להראות לך.

**מר גילי שריון:**

לא, אני בא ואומר. אם אנחנו מחפשים עכשיו, אתה יודע, מדברים עכשיו בתור חברים. לא בתור יריבים.

**עו"ד אלעד כהן:**

לא יריבים, חס וחלילה. מדברים בצורה מכובדת. כשאתה מבקש ממני, מכולנו כמובן, לתקן תוכנית, אתה צריך להראות ולשכנע שצריכה להיות סיבה לתיקון, שתצדיק את התיקון. אנחנו לא נמצאים בשלב של ליצור תוכנית מאפס. וברגע שיש תוכנית קיימת, ואני לא אחזור על כל מה שהיה, כל ההיסטוריה, מה היה, מי ליווה, איך ליווה, אדריכל שלכם, לא ניכנס לזה, כי אמרתי כבר את הדברים האלה. ברגע שאתה מבקש ממני לתקן, משמע אני צריך להפעיל שיקול דעת ולהחליט אם זה מה שנקרא מתיישב עם האינטרס של התושבים או של המועצה, או לא. ובנקודה הזו ובהקשר הזה ורק בהיבט הזה, מאחר וזה נראה באופן ברור שזה מוכוון לאחסנה, ובחצי פה גם האדריכל שלכם די הסכים עם זה, די הודה בזה, וזה בסדר, מאחר וזה מכוון למשהו שאנחנו, אני לפחות, אתה יודע, לא מדבר בשם אף אחד, אני לא חושב שזה באינטרס של הוועדה/מועצה לכוון לשם, פה מתחיל ונגמר הסיפור.

**מר גילי שריון:**

רגע, סליחה. דבר אחד, נופל לי עכשיו האסימון. השיחה היא כאילו אנחנו דיברנו כל הזמן על דברים אחרים ועכשיו באנו עם דבר חדש. אנחנו מדברים כבר הרבה מאוד זמן על לוגיסטיקה. זה לא שעכשיו אנחנו הצגנו את זה ואנחנו לא מסתירים את זה. אנחנו באנו לעשות פה לוגיסטיקה.

**עו"ד אלעד כהן:**

זו פעם ראשונה שאתה מגיע לפה עם בקשה לתיקון, אני לא יודע מה התנהלת מאחורי הקלעים. לא, רגע, תראה, ההתנהלות

שהייתה לך לפני כן, פגישות עם ניר או עם חברי הוועדה, הדרג המקצועי שלנו, לא על זה אני מדבר. זה פחות רלוונטי, כי אתה מגיע לפה מבחינתי פעם ראשונה ומבקש לתקן משהו שהוא קיים.

**מר גילי שריון:**

אבל גם בוועדה הקודמת דיברנו על לוגיסטיקה.

**עו"ד אלעד כהן:**

ממש לא.

**מר אורי ריבקין:**

אהלן, ערב טוב. אורי. אני חושב שיוזם מאוד הדגיש פה כל מיני דברים בתוך הבקשה, שאולי כתוצאה מזה ככה לא הרגשתי עד הסוף את הדברים. אבל בתוך הפרויקט הזה יש פה כ, בלי להיכנס למספרים מדויקים, בשני המגרשים ביחד יש כ-16,000 מ"ר בנייה. כאשר מתוכם כ-5,000 מ"ר אלו שטחים של מסחר ומשרדים. כלומר אין פה פרויקט שהוא כולו לוגיסטיקה. כל השטחים האלה שבעצם אנחנו רואים פה, שכאילו בגלל שאולי צריך לשנות בהם דברים בשבילם, אז הם נבלעו אצל יורם, בהצגה שלו, יש לנו פה שלוש קומות. כל קומה מיועדת למסחר ומשרדים. אותו דבר כאן. יש לנו שלוש קומות שמיועדות למסחר ומשרדים. וממילא אין מדובר פה בפרויקט שהוא כולו אך ורק למקום הזה של לוגיסטיקה, אלא גם וגם. זה אחד. והדבר השני שחשוב לי להגיד, שמעבר לזה שיש פה, אם אנחנו עושים מתמטיקה, יש פה כמעט שליש שמיועדים למה שאתם מדברים של משרדים לתושבים. לכל אותם משכירי יחידות קטנות, לכל אותם בעלי מקצועות חופשיים של בית קפה, שזה אינטרס שלנו ושאיפה שלנו שיהיה שם. של מסעדה, שזה אינטרס שלנו ושאיפה שלנו שיהיה שם. דבר נוסף, יש פה עוד מגרש, שאנחנו לא מדברים עליו עכשיו. ההדמיה מראה רק את זה. יש פה עוד מגרש, בצד השני. שגם הוא ייעודו הוא בדיוק לשם. למה שאתם מדברים עליו. מה שחסר לכם, מה שכואב לכם. שהוא המסחר והמשרדים. גם הוא צבוע ומיועד לשם, בבוא העת. נדבר גם עליו. כלומר יש פה תמהיל. תמהיל שנותן גם לתושבים את הטוב להם וגם לנו, כיזמים, את הנכון לנו, ברמה הכלכלית. עכשיו, אני מזכיר לך, כי אתה היית בוועדה הראשונה, בוועדה הראשונה כשאני דיברתי אז סיפרתי בקצרה, אל מול מה שאמרת שבטח קראנו את התב"ע וכו', אני מזכיר לך שכשאנחנו רכשנו את המגרשים, כל שלושת המגרשים היו, רק שני המגרשים, היה למקום נטו אך ורק שירותי רכב. שהם אפשריים בתב"ע. אז אמנם לא ביקשנו -

**עו"ד אלעד כהן:**

לא, זה לא מדויק. אתם רציתם להוביל לשם.

**מר אורי ריבקין:**

לא, לא, רגע. בתוך מה שהתב"ע מאפשרת לי, לשם הלכנו.

**עו"ד אלעד כהן:**

אתם ביקשתם -

**מר אורי ריבקין:**

וזה זכותי. היום אני בא ואני מציג פרויקט שהוא עם תמהיל שטוב נראה לי לכל הצדדים הנוגעים בדבר. חשוב להגיד שבסופו של יום, בשיקול דעתכם, זו זכותכם לאשר או שלא. אבל הרבה פעמים בחיים אנחנו, בכל נקודת זמן, צריכים לבדוק את האלטרנטיבות שלנו. זאת אומרת, כל החלטה שלי בנקודת זמן שלה, לאן היא תיקח אותי. זה נכון שבאמת מצד אחד ליזם מותר לבנות שם לוגיסטיקה ומצד שני למועצה, היא לא מחויבת לאשר את הרחבת הדרכים, לדוגמה. אבל כל צד צריך לחשוב מה תהיה התוצאה, מה אני אקבל היה ולא אאשר.

**מר ניר ברטל:**

מה נקבל?

**מר אורי ריבקין:**

זהו, אני לא בטוח, הלך הרוח של שני הדוברים עד עכשיו היה שאולי, אם לא נאשר את זה, אז אולי נקבל תמהיל שימושים שיותר תואם את הרצונות שלנו. עלולה להיות סיטואציה שבה בעצם שנינו נפסיד. כלומר המועצה, התושבים, עדיין לא יקבלו את אותו תמהיל שאתם מדברים עליו. ומצד שני, גם המועצה וגם היזם פשוט יפסידו שטחים. כי הכבישים, מה שלא מורחב בחוץ, יבוצע בפנים. והמשמעות של זה היא נורא פשוטה.

**מר ניר ברטל:**

לא הבנתי. מה זה לא יבוצע בחוץ, יבוצע בפנים, תסביר.

**מר אורי ריבקין:**

זאת אומרת, בסופו של יום, לחברת בלו סקיי יש מגרש. מטרתה של לריסה היה להוציא את הכבישים החוצה, וממילא אותו יזם יוכל להתקרב לתכסית מקסימאלית. יוכל להתקרב לתכסית של 50, 60, בהקלת וועדה 65, נכון? 65%. אם המגרשים יחזרו פנימה, כמו שקורה בהרבה מאוד מקומות, המגרשים יחזרו פנימה וממילא התכסית תהיה יותר קטנה. השימושים שיעמדו לטובתו של היזם יהיו אותם שימושים. עדיין יהיו לו את אותן אופציות.

**מר ניר ברטל:**

רגע, רק לראות שהבנתי. אם בעצם לא נאשר את תוכנית הבינוי, אתם עדיין תבנו לוגיסטיקה, רק במקום בשטח הזה, בשטח טיפה יותר קטן. זה מה שיהיה?

**מר אורי ריבקין:**

בהחלט כן.

**עו"ד אלעד כהן:**

אתה ראתה פעם יזם שיש לו אפשרות לבנות יותר והוא בונה פחות?

**מר ניר ברטל:**

בדיוק בשביל זה מה שהוא מבקש. ואם לא נאשר,

**עו"ד אלעד כהן:**

יש הבדל בין הצהרה לבין המציאות.

**מר ניר ברטל:**

בסדר. הוא לא התחייב. לפחות היה מספיק הוגן להגיד שהוא לא מתחייב.

**מר אורי ריבקין:**

המטרה שנצליח לבנות כך שיהיה טוב לשני הצדדים. אבל אני מענה לך ככה. ראתה פעם יזם שבונה שטחים שהוא לא חושב שהוא יוכל להשכיר אותם? נקודת המוצא שלך היא שכל יזם רוצה למקסם את שטחיו, מכיוון שהיזם, בשורש החשיבה שלו מאמין שאת אותם שטחים שהוא רוצה למקסם הוא יצליח להשכיר אותם. אם יש לו חשש, סיכוי סביר שלא.

**גב' אורנה רייטר:**

אפשר להציע משהו? תחשבו על מבנה היברידי ותבואו להציג את זה.

**מר ניר ברטל:**

מה זה מבנה היברידי? רגע, ירון.

**גב' אורנה רייטר:**

שאחד יהיה מסחר ומשרדים. והשני אחסנה.

**מר אורי ריבקין:**

אני לא יודע, כי בדיוק כשאני דיברתי הלכת שם לניר, אז אני לא יודע אם היית איתי,

**גב' אורנה רייטר:**

אני אסביר לך עוד פעם. תציעו מבנה היברידי, שהמבנה ההוא, הראשון, יהיה מסחר, כמו שהיה קודם. בלי החנייה באמצע. תמצאו חנייה במקום אחר. והמבנה השני יהיה אחסנה.

**מר ניר ברטל:**

תיכף נמשיך בלעדיהם, אם את רוצה. אתם בעצם רוצים לעשות שינוי בדרכים גם מסביב מגרש 1 וגם מסביב למגרש 2, נכון? במידה ונאשר רק סביב מגרש 2, איך זה ישפיע עליכם?

**מר אורי ריבקין:**

אז בעצם סביב מגרש 2 נוכל להישאר באותו תכנון שמוצע כרגע. וסביב מגרש 1 צריך לחשוב מה אנחנו מתכננים בו. לאור השינוי, מהו הבינוי המוצע שלנו.

**מר ניר ברטל:**

בסדר גמור. יורם, רצית להגיד משהו?

**אדר' יורם רנ:**

שני דברים. אחד, מה שנאמר פה, אני מתכנן לא מעט אזורי תעשייה ביהודה ושומרון. ומאוד מקובל לבקש או להציע, המועצות והעיריות רוצות היי טק, רוצות ארבע קומות, רוצות הרבה זכויות בנייה. דבר שבסוף בונים זה קומת קרקע בלבד, עם אגף משרדים של שתי קומות. זה מה שבונים. כמעט אין מקומות אחרים. בפירוש אנשים לא ממצים את זכויות הבנייה שלהם. בפירוש. זה הכי שכיח והכי נפוץ והכי הרבה. כמעט בכל מקום. אזור תעשייה ברקן, כל מה שאתה רואה מכביש 5. אני תכנתי את כל המגרשים שם. זה מה שיש שם. אין שם היי טק ואין שם קומות. זו הערה אחת. לגבי מה אנחנו מבקשים, שינוי, אני רוצה להתייחס למה שאמרת. בתב"ע מותרים ככה וככה דברים. אין שם נושא של העדפת מסחר או העדפת משרדים. מותר זה ומותר זה, ובין היתר מותר אחסון. בתוכנית הבינוי שכן מחייבת לכאורה, בכלל אין התייחסות לנושא של השימושים. תוכנית הבינוי מתייחסת אך ורק לשטחים הציבוריים. אין שם התייחסות בכלל, יש העיצוב של המבנים. אבל אין כל התייחסות לשימושים בתוכנית שאושרה פה. אין כאן שינוי בנושאים האלה.

**מר ניר ברטל:**

זה ברור. אמרנו את זה מספר פעמים. מישהו רוצה לשאול משהו את גילי או יורם? משהו אחרון, משפט מחץ שרוצים להגיד?

**אדר' יורם רנ:**

כן. לא מחץ. יש נקודה מסוימת שלא הייתה אליה התייחסות. בשטח מבוצעות עבודות פיתוח של השטחים הציבוריים. והם פחות או יותר קבועות. בגלל שמצפים להחלטה האם אפשר לבצע את השינויים או לא. והנושא הזה מאוד משמעותי.

**מר ניר ברטל:**

בסדר גמור.

**עו"ד אלעד כהן:**

בואו נעשה לזה סוף, מספיק.

**גב' אורנה רייטר:**

זה כל פעם אקט מכירה. אני אומרת יש פה אקט מכירה ואקט מכירה, ואקט מכירה.

**מר ניר ברטל:**

בסדר. הם רוצים לדבר, ניתן להם לדבר.

**גב' אורנה רייטר:**

אנחנו כבר אחרי המכירה. זה דיון שלנו.

**מר ניר ברטל:**

בסדר. משפט אחרון הוא ביקש.

**מר גילי שריון:**

בשיחה שלנו קודם, כשנשאלנו על השימושים, ביומיום זה לא מה שאני מתעסק. אני מתעסק בליסינג, ברכבים ובהכל. ואורי הוא אחראי על הבינוי. אני התבקשתי לבוא לפה היום כבעלים של החברה. ואני אפילו לא ידעתי בעל פה את הנושא של כמה זה פה משרדים וכמה מסחר. כשאורי אומר שיש כאן 5,300 מטר בערך של מסחר ומשרדים, לדעתי זה מה שאתם ביקשתם. אני קצת ישבתי, הרגשתי טמבל, איך לא ידעתי את זה.

**עו"ד אלעד כהן:**

ממש לא, אבל -

**גב' אורנה רייטר:**

לא, לא, תשמע -

**מר גילי שריון:**

יש פה 5,300 מטר,

**עו"ד אלעד כהן:**

מתוך כמה? כמה זה באחוזים?

**גב' אורנה רייטר:**

מתוך 16,000.



**מר גילי שריון:**

זה שלישי בערך. עכשיו, אל תשכח שכשיש לנו את הקומה, שאם אין לנו את הדרך הזאת, הדרך הרחבה, אז למעשה רוב הסיכויים שהיא מבוטלת. ואז אתה אומר, רק רגע, אם אני לא סופר את הקומה התחתונה הזאת, אז אתה בערך כבר בחצי.

**מר ניר ברטל:**

בסדר גמור. תודה. יורם, שאלה קטנה. מה המקסימום זכויות הבנייה בשני המגרשים ביחד?

**אדר' יורם רז:**

תחזור לטבלה בדף השני.

**מר ניר ברטל:**

37,000. תודה רבה. יורם, אורי, גילי. תודה. משה, אתה יכול להישאר. אם אתה רוצה, אתה לא חייב.

**עו"ד אלעד כהן:**

הפרויקטור שלנו, לא? אני זוכר טוב?

**\*\*\* מוזמנים יוצאים מהשיבה \*\*\***

**מר ניר ברטל:**

מישהו רוצה להגיד משהו, בנוסף?

**עו"ד אלעד כהן:**

בגדול פירטתי את העמדה שלי. אני מבין את הרצון של היזם מימין ומשמאל ומלמעלה ומלמטה לשכנע שיש הצדקה לבקשה שהוא מבקש. גם אני, אם הייתי במקומו, הייתי עושה את זה. לא השתכנעתי מכל הנימוקים האלה, עם כל הכבוד. ולכן אני חושב שמן הראוי שנדחה את הבקשה. מה שנמצא בגזרתנו ובשיקול דעתנו, אנחנו צריכים להיות מונחים אך ורק באופן שבו אנחנו תופסים ורוצים את הפרויקט. מה שהתב"ע מאפשרת לו, וזה לא בתחום שיקול דעתנו לכוון לזה, זה מצב נתון. אבל אנחנו לא שם.

**מר ניר ברטל:**

מאה אחוז. להוסיף משהו?

**גב' אורנה רייטר:**

כן. אני בדד'ה וו מטורף. ממש בדד'ה וו. היזם הזה בא והניח משהו על השולחן. ומשהו שהסכמנו לו. אחר כך נהיה מוסך. ואחרי המוסך הוא ניסה לסובב את הרוחב של הכביש. ואחר כך זה היה נושא של חניות. וכל הזמן לא לטובת התושב. אני לא מדברת על מטרו' וארנונה. אני לא מדברת על זה. זאת אומרת, אזור התעסוקה ומסחר עכשיו הולך להיות אזור האנגרים. וזה משהו שקשה לי להשלים אתו. ואם אפשר לעשות אתו, עם היזם הזה, משא ומתן שיעשה כמו שציינתי מבנה היברידי, שאחד יהיה באמת המסחר, והאחורי, הדרומי, שיהיה האנגר, ושיגיעו אליו באיזושהי דרך, לא יודעת, זה משהו שאולי אפשר לעשות win-win. אבל התחושה שאני חווה פה שכל הזמן מסובבים אותנו.

**מר ניר ברטל:**

תודה.

**עו"ד אלעד כהן:**

אגב, אני חולק על דעתך, אורנה. גם משהו חלקי אני לא בטוח שאני ... אבל אני מכבד את העמדה שלך.

**מר ניר ברטל:**

בועז, דורון, אתם רוצים להגיד משהו?

**מר דורון טישלר:**

התחושה שלי לאורך כל התקופה הזאת, רק לא נותר לי אלא להצטרף לתמר ואלעד. אורנה, סליחה.

**מר ניר ברטל:**

אורנה. תמר בבידוד. אתה לא רוצה להצטרף.

**מר דורון טישלר:**

אני מתנצל, אורנה ואלעד. התחושה שלי לאורך כל הפגישות האלה, יש לי דו"ח וו מכל הפגישות האלה. וכל פעם יוצא איזה תעלול, אני קורא לזה, תעלול אחר או איזו הצגה אחרת או איזושהי תוספת. התוספת שתופסת. אני לא יודע כבר איך לקרוא לזה. אני מרגיש שיש פה עוד שפנים בכובע, שלא מגלים לנו אותם ואני מחכה לראות מתי בפעם הבאה יוציאו עוד איזשהו שפן מהכובע לגבי הפרויקט הזה. זאת התחושה האישית שלי. ולכן אני די נזהר פה עם הפרויקט הזה. התחושה שלי לא טובה כאן.

**גב' אורנה רייטר:**

תשמע, זה סופר לגיטימי שיוזם ימקסם את הפוטנציאל של הנכס שבבעלותו, אבל כבר עשר שנים הוא מסובב.

**מר ניר ברטל:**

בועז, אתה רוצה להגיד משהו? לא. אודי?

**מר אודי וילד:**

אני חושב שאני די מסכים עם אורנה. אני חושב שזה ... אליו. גם אם הוא יבוא יגיד לנו שהוא, נגיד הוא ירחיב מהלוגיסטיקה, כי זה כרגע יותר אטרקטיבי, אבל בהמשך הוא הולך לעשות מסחר, אני חושב שזה ...

**מר ניר ברטל:**

אוקיי. זאת אומרת זה מה שאני אמרתי. לבוא ולאשר את השינוי בינוי, רק במגרש 2. ולא במגרש 1.

**גב' אורנה רייטר:**

לא לאשר בכלל כרגע. מה זה, משא ומתן כרגע?

**מר ניר ברטל:**

לא, אבל אז הוא לא עושה לוגיסטיקה.

**גב' אורנה רייטר:**

לא, לא, לא לאשר כלום כרגע.

**מר ניר ברטל:**

לא, אם אתה לא מאשר במגרש 2, לא בטוח שהוא יוכל לעשות את הלוגיסטיקה בכלל.

**גב' אורנה רייטר:**

בוא ננסה לעשות מו"מ. לא לאשר כלום.

**עו"ד אלעד כהן:**

תאמין לי שבתכנון כל דבר כמעט אפשרי. יכול להיות שזה ייתן לו תוצאה פחות טובה, אבל ...

**מר ניר ברטל:**

בשביל זה הוא צריך אבל רוחב כביש. בשביל לעשות את הלוגיסטיקה הוא צריך להרחיב את הכביש. לפחות מה שהוא אומר.

**מר אודי וילד:**

כן, אבל אם הוא משלב שם מסחר, הוא ... מקבל את זה.

**מר ניר ברטל:**

כל אחד יש לו פה עמדה אחרת.

**עו"ד אלעד כהן:**

יבוא, יציג תוכנית אחרת, חדשה. נשמע אותו. כרגע לא ... כלום.

**מר ניר ברטל:**

בסדר גמור.

**עו"ד שחר בן עמי:**

מה אתם רוצים אבל להצביע?

**עו"ד אלעד כהן:**

יש בקשה קונקרטית.

**מר ניר ברטל:**

לא, אין פה בקשה.

**גב' אורנה רייטר:**

לא, לא, שיבוא עם הצעה יותר טובה.

**מר ניר ברטל:**

אלעד, המסר עבר, אני חושב.

**גב' אורנה רייטר:**

יש הרבה תושבים שמחכים לשמוע על הבטחון.

**מר ניר ברטל:**

טוב, חברים, תודה.

פרוטוקול לשיבת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מספר: 20210002 בתאריך: 16/02/21

### רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	ע.מ.
1	121/15/1	שינוי לתכנית מפורטת 121/15	9165	66	67	21

סוג תוכנית: שינוי תב"ע נקודתי

**סעיף: 1**

**שינוי תב"ע נקודתי: 121/15/1**

פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210002 בתאריך: 16/02/2021

**שם:** שינוי לתכנית מפורטת 121/15

שטח התוכנית: 1,306.000 מ"ר

סמכות: מועצת תכנון עליונה

**בעלי ענין**

**♦ יוזם:** שפירא גיורא

**♦ עורך:** פוזניאק עמרי

**♦ בעלים:** עתודות בע"מ

רחוב הפטל 2, שכונה: עתודות, אורנית

רחוב הפקאן 15, שכונה: עתודות, אורנית

**גושים וחלקות**

גוש: 9165

, 66-67

**מגרשים לתכנית:** 65 בשלמותו

66 בשלמותו

**מטרות תכנית**

1. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.

2. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

**מהלך דיון**

**ניר ברטל:**

נתחיל עם שינוי תב"ע, סעיף 1 לישיבה. את רוצה להציג, נדין? אני אפתח את התוכנית.

**אדר' נדין לומלסקי:**

גיגי שפירא, שני מגרשים בפינת הפקאן והפטל. שרוצים לאחד אותם.

**מר ניר ברטל:**

זה שניים או ארבעה מגרשים?

**אדר' נדין לומלסקי:**

שני מגרשים, ארבע יחידות דור. במקום ארבע יחידות דור מתכוונים לבנות יחידת דור אחת. כמובן זה גורר שינוי בקווי בניין.

וביטול קווי בניין צדדיים בין המגרשים. 121/15/1. זה שני מגרשים שלמים, זאת אומרת ארבעה יחידות דור. מגרשים דו-

משפחתיים.

**גב' אורנה רייטר:**

600 מטר, כפול 2, שמתחברים ליחידה אחת, לדונם ו-200?

**מר ניר ברטל:**

כן.

**עו"ד אלעד כהן:**

יש סקיצה של איך זה ייראה בסוף?

**אדר' נדין לומלסקי:**

כן, כן.

**מר ניר ברטל:**

רגע, זה תיכף עולה. זה גיגי שפירא. אם זה רלוונטי.

**אדר' נדין לומלסקי:**

יש עוד תוכניות יותר ...

**מר ניר ברטל:**

מה לפתוח? למתן תוקף?

**אדר' נדין לומלסקי:**

לא, לא.

**מר ניר ברטל:**

תוכנית עקרונית?

**אדר' נדין לומלסקי:**

כן. תוכנית עקרונית, כן.

**עו"ד אלעד כהן:**

לא, אבל משהו שמראה את כל, ביחס למגרש.

**אדר' נדין לומלסקי:**

אלה שני מגרשים שמבקשים לאחד. 65 ו-66. זה לפי תוכנית בינוי, לפי תב"ע, שני מגרשים, ארבע יחידות דיור. זה מצב קיים ומאושר. וזה המצב המבוקש. יש פה גם שינוי בינוי, שינוי מקומות חנייה, שינוי מקום כניסה. כמובן ביטול שני קווי בניין והפיכת קו בניין אפס בין שני המגרשים.

**גב' אורנה רייטר:**

יש שינוי בין שני המגרשים? השינוי זה וההצמדה היא רק בין 2 מגרשים או גם מסביב יש שינוי?

**אדר' נדין לומלסקי:**

לא, מסביב אין.

**עו"ד אלעד כהן:**

זאת אומרת ה-3 מטר נשמר בחלק הימני.

**אדר' נדין לומלסקי:**

בחלק הימני קו בניין נשאר 3. כל קווי הבניין החיצוניים נשארים אותו דבר, לפי תב"ע. רק ביטול קו בניין צידי והצמדה בין המגרשים.

**מר ניר ברטל:**

באמצע. אתה רואה באיקסים מסומנים קווי הבניין שמבוטלים.

**אדר' נדין לומלסקי:**

אתם רואים את הקווים הכפולים? זה הבית.

**עו"ד אלעד כהן:**

ומה זה, יש שם כאילו סימונים של ריישים. מה זה הריישים האלה?

**מר ניר ברטל:**

עמודים, תמיכה. קורות.

**עו"ד אלעד כהן:**

אז צריך להיות משהו למעלה, לא?

**מר ניר ברטל:**

אחרי זה ישימו על זה פרגולה.

**אדר' נדין לומלסקי:**

זה תכנון עתידני.

**מר ניר ברטל:**

נדין, מבחינתכם יש בעיה לאשר את זה?

**עו"ד אלעד כהן:**

זו תב"ע. אתם ממליצים למועצה -

**מר ניר ברטל:**

זה שינוי תוכנית הבינוי.

**עו"ד אלעד כהן:**

זה איחוד למעשה של שני מגרשים.

**דובר:**

איחוד ושינוי קווי בניין. זו תב"ע. זה הולך למועצת התכנון העליונה.

**עו"ד אלעד כהן:**

לא צריך לשנות את התב"ע.

**דובר:**

ודאי שכן. זה מה שאתה עושה. עכשיו הוא עשה תב"ע חדשה. הוא עובר את כל המסלול, זה מה שאומרים.

**עו"ד אלעד כהן:**

המסלול הכוונה ...

**דובר:**

נכון, הוא עולה לבית אל מפה. הוא עולה לבית אל.

**אדר' נדין לומלסקי:**

כן, כן.

**דובר:**

אתם גם משנים קווי בניין, אני מזכיר.

**עו"ד אלעד כהן:**

איחוד מגרשים, בשביל זה צריך לעשות שינוי תב"ע? אתם יודעים כמה מגרשים פה יש –

**אדר' נדין לומלסקי:**

כן, כן.

**דובר:**

הוא משנה, אני מזכיר, את קווי הבניין.

**גב' אלישבע ליוש:**

הוא משנה קווי בניין ופה הוא גם משנה את תוכנית הבינוי. כי הוא משנה מיקום חניות, מיקום כניסות.

**עו"ד אלעד כהן:**

בוא נגיד ככה. על סמך תקדימי עבר לפחות, כל פעם שתושב ביקש לאחד שני מגרשים,

**מר ניר ברטל:**

לא, אבל פה זה ארבעה.

**עו"ד אלעד כהן:**

זה לא משנה. אגב, זה דווקא מקל. על סמך תקדימי עבר, בכל פעם שתושב ביקש לאחד מגרשים כדי לבנות יחידה אחת, לא

משהו מעבר לזה, זה אושר פה בלי שינוי תב"ע נקודתי. לכן כדאי שתבדקו אם אתם לא מכניסים אותו סתם -

**מר ניר ברטל:**

לא, אלעד. זה לא דו שבונה אחד. יש לנו כבר כזה מישור בעתודות שבנה על דו מגרש אחד. לא עבר שינוי תב"ע. או בגלל שזה

2 דונם.

**גב' אלישבע ליוש:**

זה לא ... הוא גם מקבל יותר זכויות. הוא רוצה למקסם את הזכויות שהוא יכול לבנות על 1.2 דונם.

**עו"ד עודד בקרמן:**

הוא ביקש עוד תוספת זכויות פה?

**אדר' נדין לומלסקי:**

לא.

**גב' אלישבע ליוש:**

הדבר היחיד שאנחנו רואים לנכון לברר אתו ולא ... זה בתקנון הוא מפעיל איזושהו סעיף על קירוי החנייה. הוא רוצה מבנה

חנייה ואנחנו חושבים שעדיף קירוי ולא מבנה.

**עו"ד אלעד כהן:**

מה זאת אומרת מבנה חנייה?

**גב' אלישבע ליוש:**

יש לו רכבי אספנות. הוא רוצה מבנה חנייה.

**מר דורון טישלר:**

היום יש לו חנייה מתחת לבית.

**אדר' נדין לומלסקי:**

כן, אבל זה ארבע מקומות חנייה. מה שאנחנו רואים פה, קירות. ואנחנו חוששים שמדובר פה במבנה חנייה וזה לאורך הרחוב, כל השכונה היא בעצם קירוי חנייה, עם תקרת בטון ... וכאן הם מבקשים מבנה.

**מר דורון טישלר:**

יש לי שאלה. איפה רואים פה את המדרכה של הרחוב?

**עו"ד עודד בקרמן:**

מחוץ לתחום.

**מר דורון טישלר:**

מישהו עבר שם במדרכה? מישהו מכיר את הירידה לחניון שלו, התנתת קרקעי, מתחת לבית?

**מר בועז בגריש:**

לא, זה לא זה. זה החדש. זה בעתודות.

**מר דורון טישלר:**

מחילה. סליחה, אני לא הבנתי נכון.

**עו"ד אלעד כהן:**

אני עדיין חושב שמאחר שהוא מבקש לאחד את המגרשים לבנות יחידה אחת, הוא לא צריך לעבור את המסלול שדורש שינוי,

**עו"ד עודד בקרמן:**

אני לא יודע, לא ראיתי תקנון. לא אמרתי לכם זה.

**עו"ד אלעד כהן:**

אני לא רואה שוני בין לאחד שתי תת מגרשים למגרש אחד,

**אדר' נדין לומלסקי:**

זה לא שני תתי מגרשים.

**עו"ד אלעד כהן:**

רגע, תני לי לסיים. לבין לאחד שני מגרשים שכוללים שני תתי מגרשים. בשני המקרים זה איחוד של מגרשים קיימים. להבנתי הוא לא מבקש פה זכויות בנייה נוספות. תמיד כשאתה מאחד שני מגרשים קטנים למגרש אחד, אתה חייב לשנות את תוכנית הבינוי. בתוכנית הבינוי יופיע חניות, חניות, פילרים, מתקן אשפה ומתקן אשפה. וברור כשאתה מאחד את זה, אחד מהם יורד. זה לא מה שעושה את ההבדל. אין פה שום הצדקה עניינית, לדעתי, להעביר אותו את כל המסלול הארוך.

**אדר' נדין לומלסקי:**

אלעד, אנחנו פנינו בשאלה הזאת ליועץ המשפטי שלנו. יש לנו את זה בכתב. והוא כתב לנו חד משמעית: 'אין בסמכות הוועדה לאשר איחוד וחלוקה במתחם עתודות'.

**עו"ד אלעד כהן:**

טוב, אז אני במקום התושב, עם כל הכבוד, הולך ובודק את זה פעם נוספת. ויכול להיות שתהיה חלופה של מכתבים או משהו מול היועמ"ש ויסבירו לו שזה לא נכון. זו דעתי.

**גב' אורנה רייטר:**

מה עם העניין של המבנה חנייה? הכוונה היא שיש מבנה חנייה זה ... מול הרחוב? זה מה שאתם אומרים?

**עו"ד אלעד כהן:**

יש פה הבדלי גבהים שמצדיקים את זה? יש הבדלי גבהים בין האפס-אפס של החנייה לבין הכביש, שיכולים להצדיק חנייה מקורה או סגורה?



**אדר' נדין לומלסקי:**

לא הבנתי.

**עו"ד אלעד כהן:**

בין האפס-אפס של רצפת החנייה הקיימת, המוצעת, לבין הרחוב, יש הבדלי גבהים שיכולים להצדיק חנייה מקורה?

**אדר' נדין לומלסקי:**

מותר לעשות חנייה מקורה. החנייה היא תמיד במפלס הרחוב.

**עו"ד אלעד כהן:**

אני אשאל את זה אחרת. עזבי את האפס-אפס של החנייה. אפס-אפס של הבית אל מול האפס-אפס של הכביש, לפעמים זה מצדיק חנייה מקורה, מה שנקרא.

**אדר' נדין לומלסקי:**

זה לא המקרה.

**עו"ד אלעד כהן:**

זה לא המקרה.

**אדר' נדין לומלסקי:**

אתם רוצים להזמין אותם?

**מר בועז בגריש:**

מה יש לשאול אותם? נדין, מה אתם אומרים? מה את אומרת? חוות דעת שלכם מקצועית. הרי אנחנו תמיד שומרים על חזית אחידה, נכון? יש עניין לשמוע חזית אחידה. אם כולם, אנחנו אומרים שאנחנו צריכים לעשות את הקירווי של החנייה,

**אדר' נדין לומלסקי:**

מותר להם לעשות קירווי חנייה על פי תב"ע בטור 121/15.

**מר בועז בגריש:**

לא אמרתי שלא. אמרתי קירווי כן. הוא רוצה לעשות מבנה.

**אדר' נדין לומלסקי:**

זה מה שאנחנו רוצים להבין. עוד לא הבנו. כי גם בתשריט המוגש יש קירות וגם בתב"ע. אז נשאל אותם. תשאלו אותם.

**עו"ד אלעד כהן:**

מה שרציתי להגיד לך, או לתושב, זה לא משנה למי. על סמך מה שאני יודע ומבוסס על תקדימי עבר, כשאתה מבקש לאחד מגרשים לצרכי בנייה של יחידה אחת, אתה לא צריך לעבור את הויה דלורוזה של שינוי תב"ע נקודתי, ואתה יכול לעשות את זה ולגמור את זה במה שנקרא בוועדה. וזה מה שקורה. ואני לא מוצא שוני בין מקרה שבו שתי יחידות של 300 מאוחדות למגרש אחד, שבונים יחידה אחת בוועדה. לבין מקרה שבו מבקשים שתי יחידות של מגרש ועוד שתי יחידות של מגרש, לאחד אותם ולבנות יחידה אחת. ולכן אני הבנתי שהיועץ המשפטי חשב שאין סמכות וזה צריך לעבור שינוי תב"ע נקודתי. אני מציע לכם לבדוק את זה, כי מי כמוכם יודע שיש הבדל עצום בין לאשר את זה פה, וזה נגמר פה. זה רק עניין טכני. לבין לעבור את כל המסלול, ויה דלורוזה, של שינוי תב"ע נקודתי. תבדקו את זה, משפטית.

**\*\*\* אדר' עמרי פוזניאק מצטרף לדיון \*\*\***

**אדר' עמרי פוזניאק:**

תראו, לפי התב"ע, צמוד לחנייה מותר לנו מחסן. בדופן הזו יש לנו פה מחסן, צמוד לחנייה. פה זה שערים. יש פה מגרש. מה קורה עם הקיר הזה? לא יודע. בגדול, היינו

**גב' אלישבע ליוש:**

רצינו לשאול אותך על הקירווי. על החנייה. אהלן, נעים מאוד. רצינו לשאול למה נדרש מבנה ואי אפשר להסתפק רק בקירווי, כמו כל השכונה שם.

**אדר' עמרי פוזניאק:**

בגדול זו חנייה מקורה בנויה, בדיוק כמו כל השכונה. אנחנו מבקשים לאחד אותה. כל המגרשים שנמצאים, בחרנו למקם את זה פה, זה הכביש הראשי. זו סמטה ממש קטנה של ארבעה מגרשים.

**אדר' נדין לומלסקי:**

בשביל מה ... האם זה מבנה או קירוי? עד איזה גובה הקירות?

**אדר' עמרי פוזניאק:**

עד איזה גובה זה? 2.5, כמו התב"ע.

**אדר' נדין לומלסקי:**

לא, הקירוי הוא 2.5. הקירות מסביב, עד איזה גובה?

**אדר' עמרי פוזניאק:**

אותו דבר. כמו כל התב"ע.

**אדר' נדין לומלסקי:**

לא, כל התב"ע זה קירות 1.80 מטר. ותקרה -

**אדר' עמרי פוזניאק:**

פה אין קיר. זה השערים. זה כבר הבית. פה לא יודע ... אבל זה בתוך קו בניין. אז אם אני ארצה לשים קיר גבוה, אני עוד לא יודע להגיד לכם. בכל מקרה, אם זה יהיה קיר, הדבר הזה לא עובר את הגובה המוגדר בתב"ע. אנחנו לא בונים פה קירות גבוהים מעבר למותר, מחוץ לקו בניין.

**מר בועז בגריש:**

מותר לבנות קירות בחנייה? אני שאלתי אותם האם מותר לבנות קירות בחנייה? כי אתה מדבר על קירות, רגע, נדין -

**אדר' נדין לומלסקי:**

לפי תב"ע 121/15, בתוכנית בינוי שלה, החניות הן עם קירוי בטון, נסמך לעמודים. אוקיי? והגדרות הן 1.80 מטר. זה תב"ע. זו קביעת חוקים חדשים. אז אנחנו פשוט שואלים מה הכוונה. לעשות קירוי או לעשות מבנה חנייה סגור? זה מה שאנחנו שואלים ורוצים -

שמחים שזה יהיה ... או משהו. יש כאן דברים יקרי ערך. אני עוד לא יודע, זה לא שהבית מוגש. בשביל שבכלל נוכל להגיש את הבית, אנחנו צריכים לעשות תב"ע נקודתית.

**עו"ד אלעד כהן:**

לאן זה פונה?

**מר ניר ברטל:**

אלעד, שנייה. מה שאנחנו מאשרים עכשיו זה רק את האיחוד. לא מאשרים את תוכנית הבינוי, נכון?

**גב' אלישבע ליוש:**

אנחנו לא מאשרים שום דבר. אנחנו רק ממליצים -

**אדר' עמרי פוזניאק:**

אתם רק ממליצים. זה לבית אל.

**מר ניר ברטל:**

כל הדיון על החנייה הוא לא רלוונטי. כי כרגע הבקשה היחידה שאנחנו נדרשים אליה זה לאחד את המגרשים.

**אדר' עמרי פוזניאק:**

לא, בוא רגע. אני אשמח, סך הכל לכולם יש את אותו אינטרס, לקדם. זה כמעט ולא ברור. זאת התוכנית, זה הבסיס שיבוא. אם עולות שאלות אני אשמח לפתור אותן. ואם צריך גם להוסיף אותן לתב"ע.

**גב' אורנה רייטר:**

אבל הוא רוצה לעשות שינוי תב"ע גם על המבנה.

**אדר' עמרי פוזניאק:**

אני מעדיף אז פעם אחת מאשר, אתה יודע, פינג פונג.

**מר ניר ברטל:**

השאלה אם צריך.

**אדר' עמרי פוזניאק:**

אני לא יודע. אני שואל אתכם.

**עו"ד אלעד כהן:**

לאן זה פונה -

**אדר' עמרי פוזניאק:**

הדבר הזה פונה לסמטה קטנה. כל הדבר הזה פונה לסמטה קטנה. אם אפשר את התב"ע, הנה, אפשר לראות את זה פה.

**עו"ד אלעד כהן:**

איפה החניות?

**אדר' עמרי פוזניאק:**

החניות ממוקמות פה. ... היחידי שגם המגרשים האלה הם מגרשים של אותו בעלים. והילדים שלו הולכים לגור פה.

**מר בועז בגריש:**

אין קשר. אנחנו לא יושבים בוועדת תכנון ובנייה לפי, אילנה, סליחה רגע. לא, לא, רגע, אל תפריע לי בבקשה. אנחנו לא יושבים פה בוועדת תכנון ובנייה ובודקים לפי משפחות.

**אדר' עמרי פוזניאק:**

לחלוטין לא.

**מר בועז בגריש:**

אז זה לא רלוונטי.

**אדר' עמרי פוזניאק:**

אבל זה מאוד רלוונטי שזה לא על כביש ראשי.

**מר בועז בגריש:**

לא רלוונטי מכיוון שאנחנו פה מתייחסים לגופו של עניין. פעם אחת, למה אומרת התב"ע. פעם שנייה, כל מה שאתה יכול לבנות במסגרת התב"ע, אין לך צורך להגיע אלינו. ברגע שאתה מגיע אלינו, ככל הנראה יש בעיה. ואני מבין פה ממחלקת ההנדסה, שמה שאתה מבקש זה משהו שהוא למעשה חריג. כי אין אפשרות לבנות קירות מסביב לחנייה.

**אדר' נדין לומלסקי:**

אנחנו עכשיו לא מדברים על החריגות. כי תב"ע שהם מגישים למטה זה בעצם שינוי חוקי. הוא יכול לבקש. אתם תחליטו, אתם ממליצים על סעיף כזה או אחר או לא.

**מר בועז בגריש:**

אז אני רוצה להבין מה הם מבקשים. פעם אחת איחוד של המגרשים.

**אדר' נדין לומלסקי:**

איחוד של המגרשים. שינוי בינוי תוך כדי.

**מר בועז בגריש:**

מה זה שינוי בינוי? מה מבקשים לשנות?

**אדר' עמרי פוזניאק:**

בתוך תב"ע אתה מגדיר הוראות.

**מר בועז בגריש:**

הבנתי, אבל אני רוצה לדעת מה אתם מבקשים.

**אדר' עמרי פוזניאק:**

אני מבקש חנייה מקורה, אני מבקש חנייה מקורה פה. לא דיברתי על קירות. אם יש איזשהן הסתייגויות, הקיר הזה, אני רק אגיד, הוא קיר בתוך קו בניין. אם יש לגביו איזושהי הסתייגות אז אני אשמח, כי יכול להיות שנרצה לצרף את זה לתב"ע.

**מר בועז בגריש:**

אז אני שואל ככה. פעם אחת, הנושא של חניות מקורות זה משהו שלמעשה הגדרה של כולם. כולם עושים את החנייה המקורה, נכון?

**אדר' נדין לומלסקי:**

אין שום בעיה עם זה.

**מר בועז בגריש:**

עם זה אין בעיה. אנחנו מדברים פה על זה שהכוונה פה לבוא ולסגור את זה גם עם קירות מסביב.

**אדר' נדין לומלסקי:**

אנחנו לא יודעים.

**מר בועז בגריש:**

זה מה שהוא אומר. אני מנסה להבין על מה אנחנו מדברים. אז אתה מדבר על לבוא ולסגור את החנייה עם קירות מסביב.

**אדר' עמרי פוזניאק:**

אני רק רוצה שתבין משהו, שזה נורא נורא חשוב. אם אתה מסתכל, תסתכל על התוכנית, אני מבקש לבנות קיר אחד המשכי לבית. אני לא מבקש, החנייה כלפי הרחוב יש לה שערים. כלפי צד אחד יש לה מחסן. כלפי צד שלישי יש את הבית עצמו. יש פה עוד דופן אחת קטנה, בתוך קווי בניין. זה לא משהו שאנחנו אמורים לדון עליו בשלב התב"ע, אוקיי? אבל אם זה מעניין אתכם, אז אין בעיה לדון על זה.

**מר בועז בגריש:**

אז דבר אחד מטריד אותי. כשאתה בא ואתה אומר 'אתם רואים את הקיר הזה? אני לא יודע מה יהיה איתו'. מה זאת אומרת 'אני לא יודע מה יהיה איתו'? אתה מתכנן שם משהו שאחר כך יקרה?

**אדר' עמרי פוזניאק:**

ממש לא. יש לי מספיק שטח, אם הייתי רוצה לבנות משהו,

**מר בועז בגריש:**

אז כשאתה אומר 'לא יודע', מה הכוונה?

**אדר' עמרי פוזניאק:**

אני לא יודע להגיד לך האם הקיר הזה יהיה בגובה 1.80 מטר או יהיה עד הסוף.

**עו"ד אלעד כהן:**

עצה פרקטית. למרות שלדעתי אתם כבר צריכים לגמור את זה פה ולא בבית אל, את הנושא הזה, אבל נניח את זה לרגע בצד. יכול להיות ששווה לכם לחכות קצת, להגיש את התוכנית יחד עם התייחסות פרטנית לחניות, ואז לשמוע מה העמדה של חברי הוועדה. ואז אם יש צורך, אפשר להמשיך הלאה.

**אדר' עמרי פוזניאק:**

לא, אנחנו רוצים לסיים את זה פה. אם יש הסתייגות, אז לא יהיה שם קיר.

**עו"ד אלעד כהן:**

אני שואל אותך מה אתה רוצה לתכנן, אתה אומר 'אני לא יודע'.

**מר בועז בגריש:**

אתה אומר 'אני לא יודע'. אם אתה אומר 'אני לא יודע'.

**אדר' עמרי פוזניאק:**

אני לא הגשתי את התוכנית. אז יש פה קיר. לשאלתך, יהיה פה קיר עד למעלה.

**מר בועז בגריש:**

ולמה הולך לשמש הקיר הזה?

**אדר' עמרי פוזניאק:**

הקיר הזה הולך לשמש לטובת החנייה שם, זה רכבי אספנות.

**מר בועז בגריש:**

הבנתי. אבל אמרתי קודם התולים. התולים זה לא ...

**אדר' עמרי פוזניאק:**

אני לא רוצה שייכנסו התולים. בגלל שיש שם רכבי אספנות מאוד יקרים.

**מר בועז בגריש:**

אני אתן לך פתרון לנושא של חתולים. אבל בוא נשים את זה בצד. כשאתה בא לפה ואתה רוצה שאנחנו נאשר, כל מה שבמסגרת מה שמותר לנו, אין בכלל בעיה. אני כרגע, עם מה שאתה מציג, לא ברור לי מה אתה רוצה לעשות.

**אדר' עמרי פוזניאק:**

אני רוצה לעשות מבנה חנייה.

**מר בועז בגריש:**

הבנתי, שנייה. לכן אני מבין ומקבל את מה שאומר אלעד. אם אתה תבוא עם תוכנית וזה מסתדר, ותהיה המלצה של מחלקת ההנדסה ולא תהיה עם זה שום בעיה, תבוא לפה, נחליט.

**עו"ד אלעד כהן:**

כדי שלא תלך פעמיים, כמו שאמרת, אתה אמרת 'לא רוצה למצוא את עצמי שאני הולך פעמיים. פעם ראשונה על זה, ואחר כך על זה'. תחכו קצת, תגבשו דעה, תבוא עם משהו. אני אומר לך, שלא תהיה דרמה כל כך גדולה,

**אדר' עמרי פוזניאק:**

אז אני אומר זה הולך להיות מבנה חנייה.

**עו"ד אלעד כהן:**

תחליט. או שאתה יודע או שאתה לא יודע.

**אדר' עמרי פוזניאק:**

אז אני עכשיו החלטתי. בה הרגע החלטתי. כולכם פה. מבנה חנייה.

**גב' אלישבע ליוש:**

חבל לו על הזמן. הוא רוצה עכשיו לדעת אם -

**אדר' עמרי פוזניאק:**

אני מחכה כבר המון זמן. החלטתי בזה הרגע.

**מר בועז בגריש:**

טוב, אוקיי.

**אדר' עמרי פוזניאק:**

עוד שאלות?

תודה.

**\*\*\* אדר' עמרי פוזניאק יוצא מהישיבה \*\*\***

**מר ניר ברטל:**

בועז, עשית כן, אתה בעד?

**מר בועז בגריש:**

אני רוצה להבין. משום מה נראה לי שאתם קצת באי נוחות עם הדבר הזה. זה לא מה שמקובל, נכון?

**גב' אלישבע ליוש:**

באי נוחות לגבי מה? לגבי המבנה חנייה?

**מר בועז בגריש:**

כן.

**גב' אלישבע ליוש:**

אפשר להגיד לו שמאשרים את זה, בלי מבנה חנייה. תראה, הבקשה שלו היא הגיונית. הבן אדם אספן מכוניות וכמו שהוא אמר, זה רכוש שהוא יקר ערך. חנייה מקורה בנויה זה לא שזה לא קיים במציאות. פה, בתב"ע הספציפית הזו, דיברו על חנייה מקורה אבל לא בנויה.

**מר ניר ברטל:**

אני מציע, אלישבע, שנעשה את הדבר הבא. נצביע רק על האיחוד מגרשים, ואפשר להוסיף הסתייגות שלגבי קירווי החנייה

הוועדה לא נתנה את דעתה ושלפני הגשת התוכנית,

**אדר' נדין לומלסקי:**

מבנה חנייה.

**מר ניר ברטל:**

מבנה חנייה, שיהיה אתכם בקשר ואתם תתנו את עמדתם מולו בגיבוש התוכנית.

**מר בועז בגריש:**

מה שהטריד אותי, אלישבע, כששואלים אותו 'אני לא יודע מה יהיה שם'.

**עו"ד עודד בקרמן:**

כי כרגע זה לא תכנון -

**גב' אלישבע ליוש:**

כי תב"ע זה עוד לא, אתה בזום אאוט.

**מר בועז בגריש:**

הכל בסדר. אני מבין.

**גב' אלישבע ליוש:**

זה שהוא הראה לנו תכנון מפורט זה מה שהטעה אותנו. כי בדרך כלל תב"ע אתה צובע מפה עם צבעים, לוקח תקנון, כותב במלל מה החוקים של הזה. ואתה לא אמור לראות תוכנית כזאת מפורטת. הוא פשוט התקדם כמה שלבים. הוא מביא את זה כבר לפתחנו. זה הבלבול.

**מר בועז בגריש:**

אני מקבל את מה שאתה אומר.

**עו"ד אלעד כהן:**

יש מניעה אבל לקיים דיון גם על הקטע של החנייה? זה לא משהו כזה דרמטי. זה לא יותר מדי -

**מר ניר ברטל:**

אני לא חושב שיש מניעה. אבל אני פשוט חושב שזה טיפה מוקדם.

**גב' אלישבע ליוש:**

כאילו חבל לעכב לו. אם אין התנגדות, שיתקבל בתב"ע.

**עו"ד אלעד כהן:**

אני לא יודע אם זה נכון, כי קשה לי לראות את התמונה המלאה. אבל הבן אדם אומר 70, 80 אחוז מהחזית ברחוב זה שער. שזה לא מושפע אם זה מקורה או לא מקורה. הוא מדבר למעשה על קירות פנימיים שאתה לא תראה אותם ב-90% מהזמן, כי גם אם הרכבים נמצאים או לא נמצאים, ההיגיון אומר שהשער סגור.

**מר ניר ברטל:**

אבל אלעד, הבקשה פה היא רק לאחד את המגרשים.

**עו"ד אלעד כהן:**

אין לי בעיה, מה שאתם רוצים. השאלה, אין פה יותר מדי מורכבות.

**מר בועז בגריש:**

בסדר, אפשר לאשר. אפשר לאשר עכשיו. אפשר לאשר את האיחוד.

**מר ניר ברטל:**

אורנה, ו?

**גב' אורנה רייטר:**

כן, רציתי לשאול למה הרחוב נהיה כזה צר ואחר כך מתרחב? זה נראה כאילו -

**עו"ד אלעד כהן:**

לא, זה שמאל. רחוב בית אל את מדברת?

**גב' אלישבע ליוש:**

זה כדי לאפשר אולי למשאית זבל להסתובב. זה קיל דה שק כזה, זה דד אנד.

**עו"ד אלעד כהן:**

אבל זה התוואי של הרחוב לפי התב"ע. ...

**אדר' נדין לומלסקי:**

אורנה, זה תב"ע. אנחנו לא דנים בזה. הוא לא משנה פה כלום. זה תב"ע 121/15.

**עו"ד אלעד כהן:**

ככה הופיע בתשריט המקורי.

**גב' אורנה רייטר:**

ככה זה הופיע בתשריט? ... הזו?

**אדר' נדין לומלסקי:**

כן.

**עו"ד אלעד כהן:**

כנראה כדי שהוא יוכל להסתובב. זה בדרך כלל מה שהם עושים.

**גב' אורנה רייטר:**

לא, לא, זה לא להסתובב. להסתובב זה...

**עו"ד אלעד כהן:**

חלקה 39.

**מר בועז בגריש:**

נאשר את האיחוד. אני ממליץ לאשר את האיחוד והנושא של החנייה נחכה כשהוא יגיש את התוכניות. גם לא נוח לי שבא בן אדם ואומר 'זה הרחוב שלי. הילדים שלי נמצאים פה'. הכל בסדר גמור. אנחנו לא דנים -

**עו"ד אלעד כהן:**

בועז, אתה צודק שזה לא רלוונטי. כי היום זה הילדים שלו... אתה צודק.

**מר בועז בגריש:**

לכן, ניר, בוא נאשר את מה שאתה אומר. את ההצעה שלך ונתקדם.

**עו"ד עודד בקרמן:**

תקשיבו אבל, אתם כרגע ממליצים למנהל האזרחי לאשר את התב"ע. בסדר? אתם לא מסתכלים על תכנון מפורט. אם אתם מאשרים את התב"ע, מחר נוכל להגיש בקשה להיתר. שתואמת לתב"ע, והוא לא יבוא אליכם כבר. זה יאושר ברשות רישוי. עם החניות האלה.

**מר בועז בגריש:**

למה? אבל את החניות אנחנו לא מאשרים כרגע.

**מר ניר ברטל:**

לא, הוא כן צריך. כי זה שינוי תוכנית בינוי.

**עו"ד עודד בקרמן:**

אבל אתם ממליצים את זה עכשיו לאישור לתב"ע.

**מר ניר ברטל:**

אבל אני גם צריך לאשר תוכנית בינוי. התוכנית בינוי מגדירה איפה הפילרים, איפה החניות. ואנחנו לא מאשרים את תוכנית הבינוי.

**עו"ד עודד בקרמן:**

בתוכנית שהוא הגיש יש התייחסות לזה שזו אמורה להיות חנייה מקורה?

**גב' אורנה רייטר:**

לא מקורה.

**אדר' נדין לומלסקי:**

זה מה שהוא כותב בדפי הוראות. הוא מבקש מבנה חנייה מקורה. ואנחנו שואלים האם אתם ממליצים על הסעיף הזה, או שאתם

ממליצים להעלים את הסעיף?

**מר בועז בגריש:**

על זה לא ממליצים.

**גב' אורנה רייטר:**

מה אתם אומרים?

**גב' אלישבע ליוש:**

הדבר היחיד שהפריע לי בתוכנית הזו, קודם כל אני חייבת להגיד. אני חשבתי כמו אלעד, והתעקשתי על זה שהוא לא צריך להגיש תב"ע ושאפשר לאשר את זה פה. ביררתי עם כל הקולגות שלי, שחר התעקש שזה חובה להעביר את זה תב"ע. אז זה אחד. שניים, הפריע לי שזה מקורה. עכשיו, לאור זה ששמעתי את הסיבה וגם בן אדם בואו נגיד, נעשה רגע פאוז לפרוטוקול. אם בן אדם בונה כזו וילה גדולה, הוא לא צריך את המבנה חנייה לעשות שם יחידת דיור. ככה הסברה אומרת. הבן אדם יש לו רכבי אספנות. לאור מה שהאדריכל אמר, שבאמת רוב הקירות האלה הם בתוך המגרש ובתוך קווי בניין, לי מקצועית בפן הזה זה פחות מפריע. אני הייתי מאשרת.

**עו"ד אלעד כהן:**

לא רק שזה בתוך הבניין. לכאורה לא רואים את זה. השאלה אם זה נכון. נכון?

**גב' אלישבע ליוש:**

זה נכון, כי זה בתוך המגרש ומאחורי קירוי.

**גב' אורנה רייטר:**

תלוי מה הגובה הקודם שלו. ... אבל יש לו קיר בצד. אני אומרת, תראו את זה. אם הגדר שלו לא תהיה בגובה של 10.2, זה הגובה 2.10,

**גב' אלישבע ליוש:**

אבל חלק מהבקשה הוא מבקש להגביה את הגדר ל-2.20, נכון? במקום 1.80 מטר.

**גב' אורנה רייטר:**

הגדר איפה? יש שם שביל כזה, של כניסה, נכון? יש שם שביל כניסה, ליד החנייה. בהמשך החנייה יש שם שביל, והגדר הזאת היא רוצה 2.20?

**אדר' נדין לומלסקי:**

הוא מבקש לבנות, לא מבקש, אבל בתקנון שניר עכשיו הראה לנו, סעיף 7, סך שטחי מבני חניות. זאת אומרת לא שטחי חנייה מקורה.

**עו"ד אלעד כהן:**

אבל כתוב מבני חניות מקורות.

**אדר' נדין לומלסקי:**

חניות מקורות זה בסדר. ולפי תב"ע 121/15.

**גב' אלישבע ליוש:**

הוא הוסיף את המילה מבנה. זה התקנון שהוא עושה.

**עו"ד אלעד כהן:**

אין בעיה. אבל ברגע שרשום מקורות, אז הכוונה שהוא הולך על מקורות, לא?

**גב' אלישבע ליוש:**

לא, מקורה זה מקורה. מבנה זה בנוי.

**אדר' נדין לומלסקי:**

זה בנוי מסביב.

**גב' אורנה רייטר:**

רק רגע. אני רוצה להבין. מה שזה הולך להיות, הגדר שלו אמורה להיות 2.20? שהוא מבקש כאן?

**אדר' נדין לומלסקי:**



הגדר שלו אמורה להיות 1.80 מטר. יחידה ב-121/15. הוא מבקש כנראה לבנות קירות עד התקרה של החנייה, שזה יכול להיות 2.5.

**גב' אורנה רייטר:**

2.5? אבל הגדר,

**אדר' נדין לומלסקי:**

אבל לא רואים, נגיד, את הצד. מה שאלישבע אומרת. כמעט ולא רואים את -

**גב' אורנה רייטר:**

כי למה? אם הגדר 1.80 מטר וזה יהיה 2.5 -

**מר בועז בגריש:**

אם בחוץ זה 1.80 מטר וזה 2.20, מה קורה פה?

**גב' אורנה רייטר:**

אז רואים. רואים שיש שם מבנה.

**אדר' נדין לומלסקי:**

מקדימה יש פרק,

**גב' אורנה רייטר:**

ויש מבנה. השאלה, מבחינת הנראות. מחר בבוקר מישהו יבוא ויראה יש כאן האנגר?

**אדר' נדין לומלסקי:**

כן.

**עו"ד אלעד כהן:**

אבל יכול להיות שהגדר, יכול להיות שהיא תהיה יותר נמוכה מהמבנה חנייה? ההיגיון אומר שהם יעשו את זה באותו גובה.

**אדר' נדין לומלסקי:**

אז אם אתם מאשרים את מה שהוא מבקש, אם אתם ממליצים ומאשרים את מה שהוא מבקש, אז ככל הנראה אנחנו נקבל מבנה חנייה באותו גובה. עד 2.5.

**עו"ד אלעד כהן:**

ואז לא רואים מבחוץ.

**גב' אורנה רייטר:**

עד 2.5.

**מר בועז בגריש:**

אלעד, אבל בסוף הוא יעשה לך חזית של 2.5 מטר.

**גב' אורנה רייטר:**

יש לו 2.5 מטר ויש לו שם גדר של 1.80 מטר. אז כל אחד שיעבור שם ברחוב, יראה מבנה.

**מר בועז בגריש:**

הוא ניסה לשכנע אותנו שבגלל שהבנים שלו גרים שם, אז אין בעיה שזה יהיה ככה. אני לא מקבל את זה.

**עו"ד עודד בקרמן:**

זה כאילו עוד יחידה של 1.20 מטר שתהיה בעורף. במקום סככת חנייה.

**גב' אורנה רייטר:**

נכון.

**מר ניר ברטל:**

נדין, מה הוראות התב"ע המקוריות? מה ההוראות התב"ע המקוריות לגבי החניות שיש עכשיו? מותר לקרות אותן?

**אדר' נדין לומלסקי:**

מותר לבנות קירוי חנייה מבטון.

**מר בועז בגריש:**

תקרה.

**אדר' נדין לומלסקי:**

תקרה. ... עמודים.

**מר ניר ברטל:**

מעולה. מותר לעשות מבנה חנייה?

**אדר' נדין לומלסקי:**

לא.

**מר ניר ברטל:**

יפה. הקירוי, יש לו מגבלת גובה?

**מר בועז בגריש:**

1.20 מטר.

**גב' אורנה רייטר:**

עד 2.5.

**מר ניר ברטל:**

מעולה. אז בשביל שזה יישאר כמו בתב"ע היום, צריך להוריד את המילה 'מבנה'. ואז זה כמו בתב"ע היום.

**אדר' נדין לומלסקי:**

נכון.

**מר ניר ברטל:**

אוקיי. ואז זה לא מבנה חנייה, זה קירוי חנייה. בסדר גמור.

**גב' אורנה רייטר:**

כי מבנה חנייה ייראה מהרחוב כמו מחסן ענק של 1.20 מטר.

**עו"ד אלעד כהן:**

אני חשבתי שרוצים לבנות את זה באותו גובה. לא שיהיה איזושהו,

**גב' אלישבע ליוש:**

בכל מקרה זה ייראה מהרחוב כמו חנייה אחת גדולה. כי זה המון חניות מקורות. השאלה אם זה מפריע לנו שזה בנוי או לא.

**עו"ד אלעד כהן:**

כמה זה כל השטח של החנייה?

**מר בועז בגריש:**

120 מטר, אלעד.

**עו"ד אלעד כהן:**

שמה 120 מטר חניות? נראה לי מטורף.

**אדר' נדין לומלסקי:**

בקטע הזה יש ארבע חניות.

**עו"ד אלעד כהן:**

אז כמה זה?

**גב' אלישבע ליוש:**

זה 60. ארבע וארבע.

**מר ניר ברטל:**

טוב. חברה, אז בשביל שלא יהיה לנו מבנה גדול, צריך להוריד את המילה מבנה. מקובל? בועז? דורון? אורנה גם בעד? אלעד?

**עו"ד אלעד כהן:**

... למעט ... של החניות.

**מר ניר ברטל:**

אז אנחנו מאשרים את הבקשה, בהסתייגות שמוחקים את המילה 'מבנה' בסעיף 7 לפרק ה'. מקובל? תודה לכולם.

**הצבעה:**  
פה אחד

**הוחלט:**  
להמליץ למת"ע על הפקדת התכנית בהסתייגות שמוחקים את המילה "מבנה" בסעיף 7 לפרק ה'.

**החלטות**  
להמליץ למת"ע על הפקדת התכנית בהסתייגות שמוחקים את המילה "מבנה" בסעיף 7 לפרק ה'.

**רשימת הבקשות**

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה	סעיף
37	פולג 4 אורנית	אגסי יניב ומיטל	11 ב'	51	4	20200179	1
41	סמטת האפרסק 1/1 אורנית	קנופף גינה ובנימין	50-1	51	9169	20200139	2
44	האשל 24 אורנית	בן אבי לימור ואילן	71	72	9169	20210019	3
51	התמר 18/2 אורנית	חייבי שלומי וקרן ימית	1-2	1	9169	20210012	4
53	סמטת האפרסק 3/1 אורנית	רוזנטל אסתר ואוהד	51-1	52	9169	20200169	5
55	סמטת האפרסק 3/2 אורנית	רוזנטל רועי (באמצעות תמי רוזנטל)	51-2	52	9169	20200171	6

מספר בקשה: 20200179	תיק בניין: 901102	<b>סעיף: 1</b>
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210002 בתאריך: 16/02/2021		

**מבקש:**

• אגסי יניב ומיטל

**עורך:**

• סרסור זוהרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: פולג 4 אורנית**

שטח מגרש: 310.00 מ"ר

**שכונה: צמרות**

שטח בניה מותר: 186.00 אחוזי בניה מותרים: 60.00%  
מ"ר

גוש וחלקה: 4 51 מגרש: 11 ב'

תכנית: 121/9

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת עליית גג + קירוי 2 חניות קיימות.

מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 4.94% המהווים תוספת שטח 15.31 מ"ר.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					23.11	178.20	מגורים		
				12.00			ממ"ד		
				2.21			כניסה מקורה		
				48.31			מרתף		
			30.00				חניה מקורה		
				4.00			מחסן		
30.83							פרגולה		
30.83			30.00	66.52	23.11	178.20			
<b>%בניה: 64.94%</b>			96.52		201.31		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

**מר ניר ברטל:**

מה זה 1? איזה מגרש זה? 11(ב), בצמרות. הבקשה היא הקלה של 5%, כי זה אי רגולרי.

**עו"ד אלעד כהן:**

אגסי? זה לא הפיצוץ עם הדוד מים?

**אדר' נדין לומלסקי:**

זה דוד מים.

**עו"ד אלעד כהן:**

איזה משפחה דנים כרגע?

**מר ניר ברטל:**

אנחנו בסעיף, אגסי.

**עו"ד אלעד כהן:**

עם הדוד מים, לא? איך? ...

**\*\*\* גב' מיטל אגסי מצטרפת לישיבה \*\*\***

**מר ניר ברטל:**

את מיטל? מעולה. זה המגרש הימני, דורון. מגרש אי רגולרי. הוא נמצא בצמרות. אני אראה לכם איפה. ברחוב פולג. רגע, זה נתקע. טוב, לא אז לי.

**אדר' נדין לומלסקי:**

אפשר להגיד כמה מילים? הם לא בונים שום דבר. זה חלל גג שבעצם משמישים עכשיו. חלל הגג קיים. גג בגובה הזה קיים, מאושר בהיתר בנייה המקורי. הם פשוט פתחו, עשו מדרגות ופתחו את החלל לשימוש. אז השטח שנוצר שם מעל גובה 1.80 מטר מהווה תוספת של 15.31, שווה 4.94% משטח המגרש.

**מר ניר ברטל:**

ולמה זה עולה עכשיו?

**גב' מיטל אגסי:**

... זמן להעברת זכויות.

**מר ניר ברטל:**

אתם קניתם את הבית? כי התלוננו. כמה זמן אתם גרים בבית?

**גב' מיטל אגסי:**

שבע שנים.

**עו"ד אלעד כהן:**

אתם בניתם את הבית?

**גב' מיטל אגסי:**

לא.

**מר ניר ברטל:**

אתם פתחתם את הגג?

**גב' מיטל אגסי:**

כן. אם הייתי בונה לא הייתי פותחת ככה. ...

**מר ניר ברטל:**

את רוצה להגיד משהו? את מוזמנת להתקרב, שישמעו אותך גם במיקרופון. רוצה רגע להסביר מה אתם מבקשים ולמה?

**גב' מיטל אגסי:**

כן. אנחנו מבקשים לפתוח ולתת לנו את האופציה לפתוח את הגג, ומעבר אל הגג ... של הבית. כאשר כל המיזוג והדוודים שנמצאים שם, טוב, אמרתי, אם אני הייתי בונה כנראה זה לא היה בצורה הזו. כי אין איך להגיע למקום הזה. וכשקנינו את הבית אפשרו לנו את הכניסה אל הדוודים, כשקרו מקרים, מהשכן, מהדוד שלי. עכשיו, הייתי צריכה לנקוש לו בדלת, לבקש לעבור. ואצלו יש פתח.

**מר בועז בגריש:**

אפשר לראות את זה?

**עו"ד אלעד כהן:**

זה גג רעפים? זה גג בלי רעפים?

**גב' מיטל אגסי:**

גג רעפים. סליחה, זה פה. אני חושבת שלישי, או משהו כזה.

**עו"ד אלעד כהן:**

אני רק מנסה להבין, נדין. הפתיחה גורמת לתוספת באחוזי בנייה? גם אם זה רק שטח שירות?

**מר בועז בגריש:**

אם זה מעל 1.80 מטר.

**אדר' נדין לומלסקי:**

אין שירות.

**גב' אלישבע ליוש:**

מדברים פה על 4%.

**אדר' נדין לומלסקי:**

שטח בחלל גג גבוה מ-1.80 מטר, הוא תוספת לשטח עיקרי.

**עו"ד אלעד כהן:**

ברגע שאתה פותח הוא הופך להיות שטח שירות?

**מר ניר ברטל:**

לא שטח שירות, שטח עיקרי.

**אדר' נדין לומלסקי:**

ברגע שיש גישה דרך מדרגות,

**גב' מיטל אגסי:**

הציר המרכזי שם הוא גובה. ...

**מר ניר ברטל:**

יש פה חתך, נדין? זוכרת? תוכנית כבדה מדי למחשב. כל מקרה לגופו. המחשב טיפה נתקע. אני מנסה להציג חתך. רוצים עוד משהו ממיטל? תודה רבה שבאת. שיהיה רק בריאות.

**\*\*\* גב' מיטל אגסי יוצאת מהשיבה \*\*\***

**מר ניר ברטל:**

מי ביקש לראות חתך? בועז.

**עו"ד אלעד כהן:**

יש לכם בתיק תמונות?

**אדר' נדין לומלסקי:**

למה תמונות? מה אפשר לראות בתמונות?

**עו"ד אלעד כהן:**

כשאתה רואה את הגג, אתה יכול להבין פחות או יותר,

**אדר' נדין לומלסקי:**

לא משנים את החזית.

**עו"ד אלעד כהן:**

אתה יכול לראות לפי התמונות מה יש בגג.

**אדר' נדין לומלסקי:**

שום דבר. אין כניסה חיצונית. הכל מתוך הבית.

**מר בועז בגריש:**

אז זה מתוך הבית הכניסה?

**אדר' נדין לומלסקי:**

בוודאי. זה מדרגות רצופות מתוך הבית. פשוט המשך המדרגות.

**מר ניר ברטל:**

מה שהם הוסיפו זה הכחול?

**אדר' נדין לומלסקי:**

כן. והם הרסו את הקיר הזה?

**עו"ד עודד בקרמן:**

זו לא עלייה רק ...

**אדר' נדון לומלסקי:**

לא. בגלל זה זה -

**מר ניר ברטל:**

הם הרסו את הקיר הזה. שזה בעצם הייתה כנראה רצפה של חלק מהגג, ועשו שם מדרגות עלייה לגג. ובגלל זה מעל 1.80 מטר זה הופך להיות שטח עיקרי, ואז הם חורגים באחוזי בנייה וצריכים הקלה. מבקשים את זה בגלל שזה מגרש אי רגולרי.

**מר בועז בגריש:**

למישהו יש הסתייגות? אלעד?

**גב' אורנה רייטר:**

אתם ממליצים? כמה החריגה?

**גב' אלישבע ליוש:**

פחות מ-5%.

**מר ניר ברטל:**

כן, 4.94. חברה, כולם בעד? דורון, בועז, אורנה, אלעד? אושר.

**הצבעה:**

פה אחד

**הוחלט:**

לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה.

**החלטות**

**לאשר בתנאים הבאים:**



מספר בקשה: 20200139	תיק בניין: 1505001
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210002 בתאריך: 16/02/2021	

**סעיף 2:**

**מבקש:**

• קנופף ג'נה ובנימין

**עורך:**

• סרסור זוהרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: סמטת האפרסק 1/1 אורנית**

שטח מגרש: 302.00 מ"ר  
 שטח בניה מותר: 181.20  
 אחוזי בניה מותרים: 60.00%

גוש וחלקה: 9169 51 מגרש: 50-1  
 תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - ממ"ד + מרפסות + מחסן + 2 חניות לא מקורות + גדרות + שינויי בינוי במיקום חנייה - מצ"ב אישור יועץ תנועה ע"ג התכנית.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס / קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					181.16		מגורים		
23.60							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
27.50							חניה לא מקורה		
			4.00				מחסן		
51.10			16.00		181.16				
<b>%בניה: 59.99%</b>			16.00		181.16		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

**מר ניר ברטל:**

סעיף 2. בסוף מגרש 50/1, בעתודות, הבקשה היא שינוי תוכנית בינוי. לשנות את מיקום החנייה.

**עו"ד אלעד כהן:**

איזו משפחה?

**מר ניר ברטל:**

קנופף. זו החנייה המקורית או החדשה?

**אדר' נדין לומלסקי:**

לא, חדשה.

**מר ניר ברטל:**

רגע, שנייה. רק אני אציג קודם איפה זה נמצא בעולם. נמצא פה, בסדר?

**אדר' נדין לומלסקי:**

זו תוכנית בינוי, שתי חניות בחלק הצפוני של המגרש. זה לפי תוכנית בינוי המאושרת, פה יש שתי חניות. בכניסה, יציאה מקיל דה שק בסוף הרחוב. הם מבקשים לפצל את החניות. לעשות חנייה אחת כאן גדולה לנכה. וחנייה שנייה כאן. אנחנו ביקשנו, בגלל הצרות של הכביש וחניות ממול, ביקשנו אישור יועץ תנועה והם הביאו אישור יועץ תנועה. מבחינתנו אין שום בעיה.

**עו"ד אלעד כהן:**

איפה החנייה השנייה רק, אני מפספס? אני רואה פה חנייה אחת, או שזה שתיים.

**אדר' נדין לומלסקי:**

אחת, שתיים.

**מר ניר ברטל:**

נדין, אני פספסתי, רגע, סליחה. יש להם היום שתי חניות, לפי תוכנית הבינוי, אחת פה, אחת פה? מה המצב הקיים?

**אדר' נדין לומלסקי:**

אתה רואה את החנייה הצפונית?

**מר ניר ברטל:**

כן.

**אדר' נדין לומלסקי:**

לידה אמורה להיות חנייה לפי בינוי. במקום זה הם מבקשים חנייה במקום אחר.

**עו"ד אלעד כהן:**

זה בא על חשבון חנייה ציבורית? חוסם חנייה ציבורית?

**אדר' נדין לומלסקי:**

לא. לא.

**עו"ד אלעד כהן:**

חוסם איזה משהו?

**אדר' נדין לומלסקי:**

לא.

**עו"ד אלעד כהן:**

כלום. בסדר גמור.

**גב' אורנה רייטר:**

וזה חנייה יורדת למטה? החנייה זזה משם לפה.

**אדר' נדין לומלסקי:**

אחת שם, אחת פה.

**גב' אורנה רייטר:**

אה, אחת ואחת?

**עו"ד אלעד כהן:**

ומבחינת גישה לכביש ראשי? יש פה איזושהי גישה לכביש ראשי?

**אדר' נדין לומלסקי:**

איזה כביש ראשי?

**מר ניר ברטל:**

לא, זה פנימי.

**עו"ד אלעד כהן:**

הכל פה פנימי.

**אדר' נדין לומלסקי:**

זו דרך משולבת.

**עו"ד אלעד כהן:**

הבנתי. טוב, אני לא רואה שיש בעיה.

**מר ניר ברטל:**

רגע, אלה 41, 42 הכניסות שלהם מצפון, מהאגוז, נכון?

**אדר' נדין לומלסקי:**

כן.

**מר ניר ברטל:**

אז הם בסוף הרחוב. במקום ששתי החניות יהיו פה, אחת פה ואחת פה. בסדר. כולם בעד? פה אחד. תודה.

**עו"ד אלעד כהן:**

אגב, שנייה רגע, ניר. זה לא יכול להפריע למגרש 53 באיזושהי צורה?

**אדר' נדין לומלסקי:**

אז בגלל זה אנחנו ביקשנו אישור יועץ תנועה. וקיבלנו.

**עו"ד אלעד כהן:**

וקיבלתם. והוא אמר שזה בסדר.

**אדר' נדין לומלסקי:**

כן.

**הצבעה:**

פה אחד

**הוחלט:**

לאשר את שינוי הבינוי.

**החלטות**

**לאשר בתנאים הבאים:**

1507100 : תיק בניין	20210019 : מספר בקשה	<b>סעיף: 3</b>
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210002 בתאריך: 16/02/2021		

**מבקש:**

• בן אבי לימור ואילן

**עורך:**

• פוזניאק עמרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: האשל 24 אורנית**

שטח מגרש: 594.00 מ"ר

**שכונה: עתודות**

שטח בניה מותר: 356.40 אחוזי בניה מותרים: 60.00% מ"ר

גוש וחלקה: 9169 72 מגרש: 71

תכנית: 121/15

**תאור בקשה**

מגורים חד משפחתי בניה חדשה

**מהות הבקשה**

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: -מרתף+ממ"ד+כניסה מקורה+מרפסת לא מקורה +בריכת שחייה+חדר מכונות+2 חניות מקורות+גדרות.

מבוקש שינויים מתכנית הבינוי:

1. איחוד תת מגרשים (71'א' + 71'ב') - בניית יחידת דיור אחת על המגרש.
2. שינויי מיקום כניסות למגרש וביטול 2 מקומות חנייה.
3. הזזת פילרים קיימים.
4. הגבהת גדרות מעבר לגובה 1.80 מ' עד לגובה 2.22 מ', בחזית לרחוב.

**מבוקשות הקלות:**

1. בקו בניין לבריכה - 1.00 מ' במקום 1.50 מ'.
2. במיקום חדר המכונות מחוץ לקו בניין.
3. הקלה בקווי בניין צידדיים צפוני ודרומי בשיעור 5% - 2.85 מ' במקום 3.00 מ'.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					301.07		מגורים		
31.41							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			4.00				כניסה מקורה		
			179.00				מרתף		
			30.00				חניה מקורה		
26.40							בריכת שחייה		
57.81			225.00		301.07				
<b>%בניה: 50.69%</b>			225.00		301.07		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

**מר ניר ברטל:**

המגרש הבא 71? איזה סעיף? אה, 71, 72.

**אדר' נדון לומלסקי:**

לא, 71.

**מר ניר ברטל:**

זה סעיף מס' 3 לסדר היום. בן אבי לימור ואילן.

**עו"ד אלעד כהן:**

אז תרשמי לך, אילנה. הם שכנים שלי, ולכן אני לא משתתף.

**\*\*\* עו"ד אלעד כהן לא משתתף בישיבה \*\*\***

**מר ניר ברטל:**

איזה חלק, נדין? מהסרטונים?

**עו"ד עודד בקרמן:**

את המגרש שיראו, שהוא אי רגולרי.

**אדר' נדין לומלסקי:**

מגרש 71, בקצה הדרום מזרחי של השכונה.

**מר ניר ברטל:**

זה איפה שההוא רצה לבנות את המרכז המסחרי. רגע, אני אשים מפה.

**גב' אורנה רייטר:**

זה במקום המרכז המסחרי.

**אדר' נדין לומלסקי:**

המגרש שנמצא בין שטח למבנה לשטח ציבורי פתוח. קודם כל זה מגרש דו משפחתי שהתאחד ליחידת דיור אחת. מבקשים הקלה בקו בניין צפוני, הקלה בפינה דרומית. הם מבקשים שינוי בינוי, בעצם ביטול חניות כאן, שתי חניות במקום לפי בינוי. שינוי מיקום כניסה למגרש, שינוי מיקום פילרים. וליחידת דיור אחת הם מבקשים בעצם שתי כניסות נוספות. הכניסה הזאת מופיעה בתוכנית בינוי. הכניסה הזאת היא כניסה חדשה. וחוף מכניסה ראשית יש עוד שתי כניסות ליחידת דיור אחת. מעבר לזה הם מבקשים הקלה בקו בניין לבריקה. וחדר מכוונות מחוץ לקו בניין. ...

**גב' אורנה רייטר:**

נדין, זה היה אמור להיות דו, נכון? זה דו שאוחד למגרש אחד?

**אדר' נדין לומלסקי:**

כן.

**מר ניר ברטל:**

ובגלל זה אין פה שינוי תב"ע.

**גב' אורנה רייטר:**

ואמורות להיות פה יחידה אחת או שתי יחידות?

**אדר' נדין לומלסקי:**

יש יחידה אחת.

**מר ניר ברטל:**

למה הם רוצים הקלה בקו בניין בחלק הצפוני? למה הם צריכים? אני אגיד רגע את עמדתי. מבחינתי, אני רק מתלבט לגבי קו הבניין הצפוני, שהם רוצים פה 15 ס"מ, וכל השאר מבחינתי לפחות אני לא רואה בעיה.

**עו"ד עודד בקרמן:**

שאלו אותו, אבל רק בגלל שזה שפיצי. צריכים לדחוף -

**מר ניר ברטל:**

מישהו רוצה להגיד משהו?

**אדר' נדין לומלסקי:**

אז להזמין אותם?

**מר ניר ברטל:**

**\*\*\* מוזמנים נכנסים לישיבה \*\*\***

**מר ניר ברטל:**

עמרי, שאלה. למה מבוקשת הקלה בקו בניין הצפוני פה, 15 ס"מ? לאיזה צורך?

**אדר' עמרי פוזניאק:**

קודם כל ... ישב שם. הבית הזה הוא בית מושקע ... בטח על מגרשים ... בעצם זה מגרש לשני בתים, שאחד ... בית אחד, מתוך איזושהי אחריות תפעולית שלי. מתוך איזושהו אחריות האם אני דואג שבתוכנית לפחות הבית, גם בעתיד, אני לא יודע מה יהיה בעוד חמש, עשר, 15 שנים, הבית כן יוכל להתחלק בצורה מאוד קלה. לפצל אותו לשני בתים, כמו שעושים בכל הוותיקה. בעצם בכל ההתייחסות שלי התייחסתי לזה כמו אל שני מגרשים. אז בתכנון העתידי של הבית, אם נרצה, יותר קל לנו ואנחנו רוצים לנצל את השטחים פה. מה גם שזה מגרש אי רגולרי, שיש פה הרבה מאוד בעיות תכנוניות. אני אזכיר רק, לפרוטוקול. זה מגרש שרצו לאשר עליו או התכוונו לאשר עליו קו בניין, או היה דיבור, קווי בניין אפס וקווי בניין הרבה יותר קטנים ממה שאני מבקש.

**גב' אלישבע ליוש:**

הסיבה שמנית עכשיו, זו הסיבה את הכניסה הנוספת בתחתית של המגרש?

**אדר' עמרי פוזניאק:**

גם. גם זה בתב"ע. וגם בסוף יש פה חבילה שזו הדרך שלי להיכנס פה. אם באים חברים לחצר, אני לא מעוניין שכל אחד ייכנס מתוך הבית. הוא רוצה את זה פה. חדר שירות.

**גב' אלישבע ליוש:**

כן, אבל לכאורה יש שלוש כניסות. אז תגיד למה צריך שלוש כניסות למגרש אחד. וכולם מאותו כיוון.

**אדר' עמרי פוזניאק:**

אז אני אומר. יש פה הווילה, שמתוכננת גם לעתיד. אם אני אכנס מפה, רק מהכניסה הראשית, אני לא אוכל להגיע, בשביל להגיע לקצה האחורי תמיד אני אצטרך לעבור מתוך הבית. לא בביתם מהסוג הזה.

**גב' אלישבע ליוש:**

הכניסה העליונה. הכניסה שיורדים לדק של המכונות -

**אדר' עמרי פוזניאק:**

נכון.

**גב' אלישבע ליוש:**

לכאורה משם אפשר היה להגיע לחצר.

**אדר' עמרי פוזניאק:**

כן, אבל יש פה מערך תנועה שלם של דרכים.

**גב' אורנה רייטר:**

בבית הזה יש קומת מרתף.

**אדר' עמרי פוזניאק:**

נכון.

**גב' אורנה רייטר:**

יש קומת קרקע ו?

**אדר' עמרי פוזניאק:**

וחצי מקומה עליונה.

**גב' אורנה רייטר:**

על איזה צד?

**אדר' עמרי פוזניאק:**

על הצד התחתון. ופה יש גלריה אחת של חדר בריכה.

**גב' אורנה רייטר:**

על איזה צד? תראה לי עוד פעם. אני לא הבנתי.

**אדר' עמרי פוזניאק:**

על הצד הזה.

**גב' אורנה רייטר:**

אז יש שם דק קומה ראשונה.

**אדר' עמרי פוזניאק:**

נכון. פה עדיין אין קומה שנייה.

**מר בועז בגריש:**

מי הבעלים של המגרש?

**גב' אורנה רייטר:**

כאשר כל התכנון, כדי שאפשר יהיה לחצות את זה -

**אדר' עמרי פוזניאק:**

הכל. הממ"ד מוקם במקום שאפשר יהיה להוסיף ממ"ד נוסף. המדרגות מוקמו. כל התכנון הזה -

**גב' אורנה רייטר:**

למה לא מתכננים עוד שתי חניות anyway?

**אדר' עמרי פוזניאק:**

האמת שמתוכננות פה שתי חניות. אנחנו לא רוצים כרגע לממש אתם. אבל אם תחזרו לתוכנית הפיתוח, הם ממוקדמות בדיוק פה. החלטנו כרגע לבנות את הקיר הזה. אין להם צורך בעוד רכבים כאלה. אבל בתכנון יש פה מקום, נכנסים פה עוד שני רכבים. אנחנו נצטרך לשנות ולהחליף את הגדר לשער.

**מר בועז בגריש:**

לתחושתי, הם יצטרכו פה עוד ארבע חניות לפחות. חוץ מהשתיים שכבר תכננת.

**אדר' נדין לומלסקי:**

אני שכחתי לציין שיש עוד בקשה להגבהת גדר. תסביר בבקשה למה. זו גם קדמית.

**אדר' עמרי פוזניאק:**

אנחנו בעצם רוצים להתיישר עם גובה הריצוף. פשוט פה נמצא הקאנטרי, באזור הזה, הצופים. והקרקע פה נמוכה מלכתחילה מהאפס-אפס שלנו. סך הכל אנחנו צריכים להגביה פה,

**אדר' נדין לומלסקי:**

גם בחלק הקדמי יש שיפוע רציני של הרחוב כלפי מטה. ואתם פשוט מבקשים גדר לקו אחיד.

**אדר' עמרי פוזניאק:**

אבל חשוב לציין, הגדר פה זה גובה אפס של הרצפה. אין פה שום איזה חומה או משהו.

**מר בועז בגריש:**

לא, לא, זה בבית. אבל מהצד האחורי מה קורה?

**אדר' עמרי פוזניאק:**

אה, מהצד האחורי להיפך. אני הורדתי הכי נמוך שאני יכול. לא יכולתי יותר,

**מר בועז בגריש:**

מה הגובה שיהיה של הקיר האחורי.

**אדר' עמרי פוזניאק:**

אפשר להסתכל על זה בפריסות. אני חושב שהגובה ביותר זה 2.20, 2.22.

**אדר' נדין לומלסקי:**

2.20 ומשהו,

**אדר' עמרי פוזניאק:**

2.22 במקום 180, בשביל ליישר את הזה. זה בהנחה, רק שתבין, שכל מי שיעמוד בחצר, פה תצטרך להיות גדר קלה. לא בניתי קיר.

**מר בועז בגריש:**

כי היית מגיע כבר ל-3.5 מטר מהצד השני.

**אדר' עמרי פוזניאק:**

... גדר של 1.20 מטר.

**מר בועז בגריש:**

ובנוסף, מה גובה הגדר בחלק הקדמי? במקום הכי גבוה?

**אדר' נדין לומלסקי:**

נדמה לי גם כן יותר מ-1.80 מטר. בחלק הדרומי.

**אדר' עמרי פוזניאק:**

כל הרחוב הולך ממש בשיפוע. אז בחלק הזה זה נמוך יותר והולך ונהיה יותר גבוה בשפיץ הזה, הוא נהיה יותר גבוה. וזה הנמוך ביותר שיכולתי לעשות.

**מר בועז בגריש:**

למה יש לי תחושה שהולכות להיות שם שלוש יחידות דיור?

**אדר' עמרי פוזניאק:**

אני אגיד לך. אם היו פה שלוש יחידות דיור, מותר לי לבנות פה שתיים. אוקיי? אז קודם כל כבר הייתי מאשר.

**מר בועז בגריש:**

רגע. אנחנו מאחדים את המגרש.

**מר ניר ברטל:**

כן.

**מר בועז בגריש:**

ואם מאחדים אותו, מותר לבנות על זה שתי יחידות דיור?

**אדר' עמרי פוזניאק:**

לא, זה מגרש אחד שמותר עליו לבנות שתי יחידות, אני מסביר לך.

**מר בועז בגריש:**

שנייה, מותר? מותר לבנות על מגרש אחד שתי יחידות דיור?

**אדר' נדין לומלסקי:**

זה מגרש דו משפחתי שמותר לבנות בו שתי יחידות דיור. ומבוקשת יחידה אחת.

**מר בועז בגריש:**

אבל מאחדים אותו.

**עו"ד עודד בקרמן:**

לא, אין פה איחוד. זה מגרש אחד. זה מגרש אחד שאפשר לבנות עליו דו. בסדר? זה לא שני מגרשים נפרדים, זה מגרש אחד. במקום לבנות דו, הוא בונה ביחידת דיור אחת.

**אדר' עמרי פוזניאק:**

אם הייתה לי כוונה לפצל לא הייתי רוצה לבנות בית אחד.

**מר בועז בגריש:**

מותר לבנות שתי יחידות.

**מר ניר ברטל:**

הוא יכול לבנות שתי יחידות.

**אדר' עמרי פוזניאק:**

אבל אני לא רוצה. אני בונה בית אחד. אני פשוט בונה בית אחד גדול.



**מר בועז בגריש:**

לכאורה.

**אדר' עמרי פוזניאק:**

אין פה שום לכאורה, עוד פעם. אני אומר לך. אם הייתי רוצה, מותר לי.

**מר בועז בגריש:**

אתה בעצמך אומר 'אני לא יודע מה יהיה שם'.

**אדר' עמרי פוזניאק:**

אני לא אמרתי שאני לא יודע מה יהיה שם. על הבית הזה?

**מר בועז בגריש:**

הוא אמר או לא אמר?

**אדר' עמרי פוזניאק:**

אתה שאלת על החנייה.

**עו"ד עודד בקרמן:**

אם בעתיד הוא ירצה לעשות שתי יחידות דיור, הוא יצטרך להגיש בקשה חדשה.

**אדר' עמרי פוזניאק:**

מחר בן אדם, אני לא יודע מה יקרה. זה קורה הרבה. אני מטפל בהרבה בתים ישנים.

**מר בועז בגריש:**

מה הבקשה שם? לעד 5%? קו בניין 15%?

**אדר' נדין לומלסקי:**

קו בניין 5%.

**מר ניר ברטל:**

5%, 15 ס"מ.

**מר בועז בגריש:**

רק לפה, לכיוון הזה?

**מר ניר ברטל:**

לשני מקומות. כל החלק הצפוני זה?

**אדר' עמרי פוזניאק:**

זה, ... ובשפיץ הקטן הזה כאן, בשביל שאני אוכל לעשות בית ישר.

**מר בועז בגריש:**

טוב. תודה.

**מר ניר ברטל:**

תודה, עמרי.

**\*\*\* אדר' עמרי פוזניאק יוצא מהדיון \*\*\***

**מר בועז בגריש:**

זה נראה לי הפשוט.

**גב' אורנה רייטר:**

שאלה, מבחינת הזכויות שלהם. זה מגרש אי רגולרי. התנועה הזאת, וכל מה שביקשו, אני לא הצלחתי לעקוב, זה בסמכותנו לאשר להם?

**אדר' נדין לומלסקי:**

כן.

**גב' אורנה רייטר:**

אני אגיד לכם מה מפריע לי. הדבר היחיד. זה עוד שני מקומות חנייה, שבחלק הירוק הזה לא נראה לי שנכנסת שם חנייה. לפחות לא שתיים. בסיבוב.

**אדר' נדין לומלסקי:**

זה לפי בינוי. אם הם ירצו לעשות שם חנייה, הם יכולים לעשות את זה. כי זה לפי בינוי.

**גב' אורנה רייטר:**

והם יהיו מחויבים לעשות חנייה אם הם יפצלו את הבתים?

**אדר' נדין לומלסקי:**

אם הם ירצו להגיש בקשה להיתר בנייה,

**עו"ד עודד בקרמן:**

הם יידרשו להגיש בקשה להיתר חדשה. אם הם ירצו לפצל, הם יידרשו להגיש בקשה להיתר חדשה.

**מר ניר ברטל:**

מבחינה תחבורתית, דווקא זה שהם שמים את החניות בחלק הצפוני זה עוזר. כי בתב"ע המקורית, אם אני זוכר נכון, פה יש שתי חניות, בחלק הדרומי, שזה בדיוק על הסיבוב.

**גב' אורנה רייטר:**

כן, והם לא היו מנסים להחנות שם.

**מר ניר ברטל:**

כולם בעד?

**מר ניר ברטל:**

דורון, אתה בעד? אורנה, בעד?

**גב' אורנה רייטר:**

כן.

**מר ניר ברטל:**

אילנה, רשמתי? פה אחד. רק אלעד לא השתתף.

**הצבעה:**

לאשר את כל ההקלות – פה אחד, פרט לאלעד כהן שלא השתתף בדיון ובהצבעה, בגלל שכנות לרחוב.

**הוחלט:**

לאשר את כל ההקלות.

**החלטות**

**לאשר בתנאים הבאים:**

1500102	תיק בניין :	20210012	מספר בקשה :	<b>סעיף 4:</b>
16/02/2021	בתאריך :	20210002	מספר :	פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר :

**מבקש:**

• חייבי שלומי וקרן ימית

**עורך:**

• אשכנזי ארז

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: התמר 18/2 אורנית**

שטח מגרש: 299.00 מ"ר

**שכונה: עתודות**

שטח בניה מותר: 179.40  
 אחוזי בניה מותרים: 60.00%  
 מ"ר

גוש וחלקה: 9169 1 מגרש: 1-2

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

**מהות הבקשה**

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: -מרתף+ממ"ד+מרפסות+2 חניות מקורות+ בריכת שחייה+חדר מכונות+גדרות. מבוקשות הקלות:

1. בקו בניין צידי בשיעור 5% - 2.85 מ' במקום 3.00 מ'.
2. באחוזי הבנייה בשיעור 1.11% המהווים תוספת 3.32 מ"ר.
3. בקו בניין לבריכה 1.00 מ' במקום 1.50 מ'.
4. במיקום חדר מכונות מחוץ לקווי בניין.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					182.72		מגורים		
15.42							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			49.97				מרתף		
			24.00				חניה מקורה		
21.45							בריכת שחייה		
36.87			85.97		182.72				
<b>%בניה: 61.11%</b>			85.97		182.72		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

**מר ניר ברטל:**

סעיף 4, חייבי שלומי וקרן ימית. מגרש 1-2.

**עו"ד אלעד כהן:**

תרשמי, אילנה, שכנים. אני לא משתתף.

**\*\*\* עו"ד אלעד כהן לא משתתף בדיון \*\*\***

**מר ניר ברטל:**

הבקשה היא 5% קו בניין צידי, הוספה של אחוזי בנייה, 1.11%, זה 3.32 מ'. קו בריכה וחדר מכונות מחוץ לקו בניין. המגרש

נמצא -

**אדר' נדין לומלסקי:**

המגרש הכי בעייתי.

**מר ניר ברטל:**

אין פה מפה יותר גדולה?

**גב' אורנה רייטר:**

למה הכי בעייתי.

**אדר' נדין לומלסקי:**

כי הוא צר. הוא טרפזי. עם חזית צרה לרחוב.

**מר ניר ברטל:**

כיכר הכבשים היא פה.

**גב' אורנה רייטר:**

זה המגרש שצמוד בעצם לשכונה הקיימת? הגבעה?

**מר ניר ברטל:**

כן. הגבעה היא מצפון, רחוב החיטה.

**גב' אורנה רייטר:**

אלישבע, אני הערתי בפעם שעברה שהוא משאיר, יש להם כזה איסכורית מסביב למגרש. נשאר שם פתוח. בשבתות חבל על הזמן. נשאר שם פתוח. סכנת נפשות. ילדים מסתובבים. עכשיו שמש וזה. סיור קורונה. זה פתוח.

**גב' אלישבע ליוש:**

... להשאיר הודעה במוקד ומטפלים. זה מיד עובר לשאול -

**מר ניר ברטל:**

טוב, מבחינתי, אני אגיד את עמדתי. אין בעיה, בתנאי שיש חתימת שכנים, בגלל החריגות בקו בניין של הבריקה, וחדר המכונות. מישוהו רוצה להעיר? לשאול?

**גב' אורנה רייטר:**

והצד השני שלו זה מקלט, שאין שם כלום.

**מר ניר ברטל:**

נכון, מצד מערב שמאל. דורון, בסדר? בועז, אורנה, אלעד? אה, אתה לא יכול. אז פה אחד? חוץ מאלעד, כי זה שכנים שלו. תודה.

**הצבעה:**

פה אחד – פרט לאלעד כהן, שלא השתתף בדיון ולא הצביע בגלל שכנות.

**הוחלט:**

לאשר את כל ההקלות.

**החלטות**

**לאשר בתנאים הבאים:**

1505101 : תיק בניין	20200169 : מספר בקשה	<b>סעיף: 5</b>
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20210002 בתאריך: 16/02/2021		

**מבקש:**

• רוזנטל אסתר ואוהד

**עורך:**

• אשכנזי ארז

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: סמטת האפרסק 3/1 אורנית**

שטח מגרש: 290.50 מ"ר  
שטח בניה מותר: 174.30  
אחוזי בניה מותרים: 60.00%  
מ"ר

גוש וחלקה: 9169 52 מגרש: 51-1

תכנית: 121/15

תאור בקשה

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

מהות הבקשה

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - מרתף+ממ"ד+מרפסות+2 חניות מקורות+גדרות. מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור עד 3% משטח המגרש המהווים תוספת 8.70 מ"ר, להנגשת המבנה - מצ"ב אישור מורשה נגישות+הצהרת יועץ נגישות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					182.87		מגורים		
6.08							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			50.00				מרתף		
			30.00				חניה מקורה		
6.08			92.00		182.87				
<b>%בניה: 62.95%</b>			92.00		182.87		<b>סה"כ:</b>		

מהלך דיון

מר ניר ברטל:

סעיף מס' 5. הבקשה היא תוספת של 3% משטח המגרש, שזה כמעט 9 מ"ר, 8.70, להנגשה. יש פה את אישור ההנגשה. רוזנטל. הם פה למעלה. אם צריך נקרא לה.

גב' אורנה רייטר:

יש פה משהו אחר מכל אלה שאישרנו להם, עם הנגשה? לא, אני שואלת אם בדקתם.

גב' אלישבע ליוש:

לא, אין פה משהו שונה. כרגיל.

גב' אורנה רייטר:

העיקר שיש לו ... למעלון. יש נקודת חשמל למעלון.

מר בועז בגריש:

מה היא מבקשת?

מר ניר ברטל:

3% הנגשה.

**מר בועז בגריש:**

מה יש לנו, נו.

**אדר' נדין לומלסקי:**

הנגשה, 3%.

**מר ניר ברטל:**

פה אחד.

**הצבעה:**

פה אחד

**הוחלט:**

לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה בשיעור 3% משטח המגרש להנגשת המבנה.

**החלטות**

**לאשר בתנאים הבאים:**

1505102	תיק בניין :	20200171	מספר בקשה :	<b>סעיף 6:</b>
16/02/2021	בתאריך :	20210002	ישיבה מספר :	פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה

**מבקש:**

• רוזנטל רועי (באמצעות תמי רוזנטל)

**עורך:**

• אשכנזי ארז

סוג בקשה: בקשה להיתר

**שכונה: עתודות**

**כתובת הבניין: סמטת האפרסק 3/2 אורנית**

שטח מגרש: 290.50 מ"ר  
שטח בניה מותר: 174.30  
אחוזי בניה מותרים: 60.00%  
מ"ר

גוש וחלקה: 9169 52 מגרש: 51-2  
תכנית: 121/15

**תאור בקשה**

מגורים דו משפחתי בניה חדשה

**מהות הבקשה**

יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת: - מרתף+ממ"ד+מרפסת+2 חניות מקורות+גדרות. מבוקשת הקלה באחוזי הבנייה בשיעור 1.57% משטח המגרש המהווים תוספת 4.56 מ"ר, להנגשת המבנה - מצ"ב אישור מורשה נגישות+הצהרת יועץ נגישות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					178.87		מגורים		
3.55							מרפסת לא מקורה		
			12.00				ממ"ד		
			50.00				מרתף		
			30.00				חניה מקורה		
3.55			92.00		178.87				
<b>%בניה: 61.57%</b>			92.00		178.87		<b>סה"כ:</b>		

**מהלך דיון**

**מר ניר ברטל:**

סעיף 6, מגרש 51/2, זה הדו של המגרש שעכשיו אישרנו. הבקשה היא הגדלה של 1.57% משטח המגרש, שזה 4.5 מ"ר לצורך הנגשה.

**עו"ד אלעד כהן:**

יש אישור?

**מר ניר ברטל:**

הנה האישור. פה אחד כולם? תודה.

**הצבעה:**

פה אחד

**הוחלט:**

לאשר את ההקלה באחוזי הבנייה להנגשת המבנה.

**החלטות**

**לאשר בתנאים הבאים:**

**רשמה: אילנה נגר-אלון**

**מאשר: ניר ברטל**  
**יו"ר הוועדה לתכנון ובנייה**